

Tilstandsrapport



Enebolig



Livegen 13 , 5545 VORMEDAL

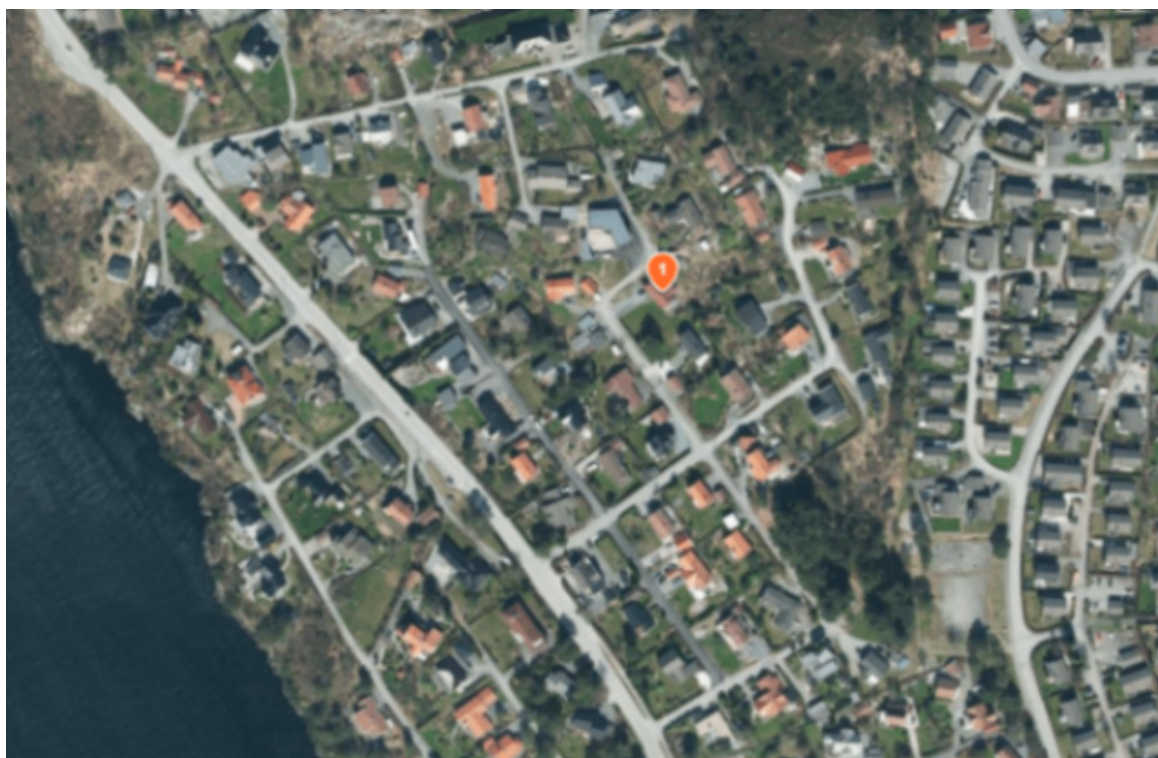


KARMØY kommune



gnr. 147, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 20474-3193

Eiendomsverdi ref nr: OG3419

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

Enebolig oppført i 1962 og påbygget på 70-tallet.
Oppført på grunnmur i betong, sparesteinsmur. Betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger og utbedringer.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er kun inspisert fra tilgjengelige områder, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til takets fulle tilstand.

Ut fra alder og observerte forhold vurderes det å være økt risiko for svekket tetthet. Det kan forekomme skjulte lekkasjer og fuktinntrengning som ikke er synlig ved visuell kontroll.

Dette kan over tid medføre skader på undertak og øvrige konstruksjoner, med behov for omfattende utbedringer. Taket er tekket med betongtakstein.

Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

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

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

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Stedvis noe nyer ekledd. Vegg mot sør er skiftet av eier som egeninnsats. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

Det er registrert skader/slitasje i kledning.

Dette medfører risiko for videre nedbrytning og at det kan foreligge

skjulte skader i bakliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadeomfanget øke og medføre behov for mer omfattende utskifting.

Saltak i trekonstruksjon.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i boligen er av varierende alder og er skiftet ved behov.

Nyeste vinduer er fra 2008/9 og 2013. Eier har også ved egeninnsats skiftet balkongdør på soverom mot vest og vindu på kjøkken.

Bygningsdelene fremstår med slitasje som er forventet ut fra alder. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon, utettheter og behov for utskifting.

Videre bruk må påregnes med vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er eldre dør fra byggeåret til terrasse mot sør. Ellers nyere dører.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasser i tre, spaltetekker. Rekkverk i tre. Altan fra soverom mot vest i tre. Eldre bly/sink beslag. Rekkverk i tre.

Utvendig trapp i tre fra terrasse mot sør. Betongtrapp ved vaskerom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det kan alltid påregnes noe oppgradering av overflater i en brukt bolig da smak er individuelt. Eventuelt omfang av dette må vurderes ut fra egne behov.

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

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Det presiseres at boligen var bebodd på befaringsdagen og det er ikke flyttet på møbler etc.

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

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

Det er fra Karmøy kommune innvilget fritak for feiing.

Det er synlige betongvegger i kjeller i gitte rom. Det er synlig noe saltutslag på disse veggene som er tegn på at det er noe

fuktvandring i muren. Det er ingen drenering i moderne forstand på utsiden av denne boligen og ingen kjellere i boliger bygget før 1965 er konstruert med tanke på beboelse uten at det utføres tiltak på fuktsikring og drenering.

Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fuktinntrengning og skjulte skader som mugg, råte og nedbrytning av materialer.

Dette kan påvirke innneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være omfattende og kostnadskrevenne.

Det er liten del krypekjeller under kjøkken med tilgang fra bod i underetasje.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i god utførelse, eikefiner. Det er også andre kvaliteter. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for

Beskrivelse av eiendommen

daglig slitasje.

Det presiseres at enkelte rom i underetasje var vellagret på befaringsdagen og ikke lot seg fullverdig kontrollere. Områdeene var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Dette medfører økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader, herunder fukt, råte eller lekkasjer i konstruksjonen.

Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse.

Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring.

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

Det er malte tre-paneler på vegger og tak-plater i himling.

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er over 25mm fall til sluk på dette gulvet. Det er synlig oppbrett ved terskel ved utgangsdør mot sør og det er også synlig oppbrett ved terskel (ved feielist) ved dør ut til gang

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventet levetid.

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

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Det er opplegg for skyllekar/dusjkabinett.

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

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse.

Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring.

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

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 på vegger og tak-plater i himling.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er totalt 16mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke 25mm oppkant ved terskel hvor det er synlig membran ved terskel.

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventet levetid.

Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluket.

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.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, mikro/kombiovn og stekeovn.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Det er for øvrig ikke nøkkel til skaåp på befaringsdagen. Det er også kobber-rør o drift i boligen i dag.

Det er også synlige rør i rør i underetasje ved bereder.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Det er kun foretatt en visuell vurdering av det elektriske anlegget.

Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller mangler.

Det anbefales kontroll av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for feil eller skader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Dreneringen er av eldre dato og har begrenset forventet funksjon.

Det er risiko for redusert dreneringsevne og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dette kan medføre skader på bygningsdeler og behov for omfattende tiltak.

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

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

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

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

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

Bakkenettet i denne boligen er skiftet fra utvendig grunnmur til kommunalt påkoblingspunkt i 2015 i følge eier.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, denne er for øvrig plassert like utenfor hovedinngang. 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

Beskrivelse av eiendommen

spesialfirma/ rørlegger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekk på vegg i trappeløpet. Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

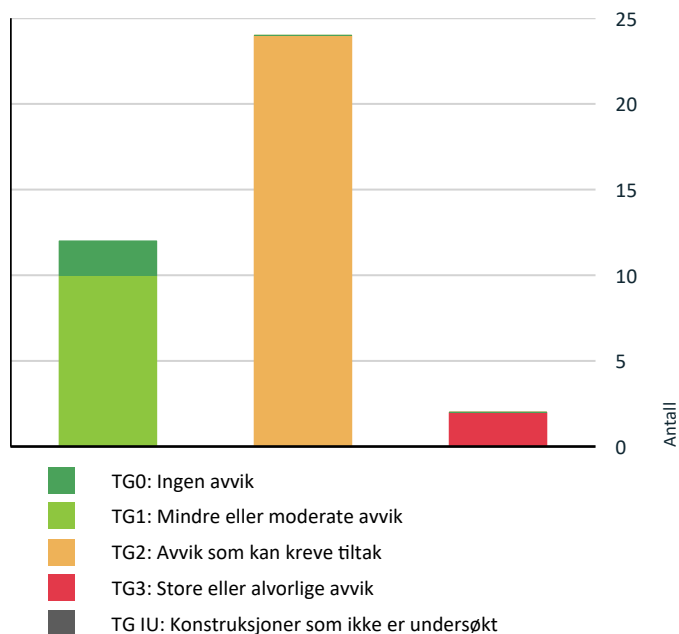
Enebolig

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

Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk.

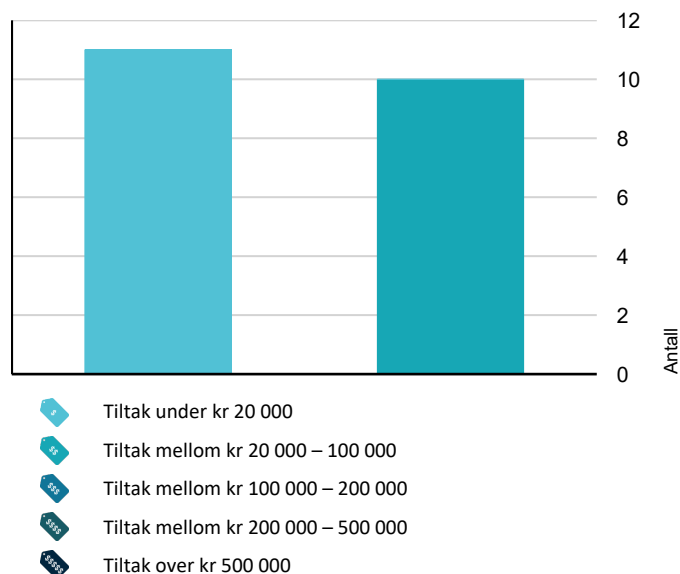
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1962

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygget mot øst i ca 1970 i følge forrige salgsdokumenter.
------	---------	--

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket er kun inspisert fra tilgjengelige områder, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til takets fulle tilstand. Ut fra alder og observerte forhold vurderes det å være økt risiko for svekket tetthet. Det kan forekomme skjulte lekkasjer og fuktinntrengning som ikke er synlig ved visuell kontroll. Dette kan over tid medføre skader på undertak og øvrige konstruksjoner, med behov for omfattende utbedringer. Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Noe stedvis mose. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Mose på tekking må fjernes da dette kan føre til forstprengning om vinteren. Levetiden for tekking med under tak er halvert da tekking er lagt ny i 2000. Det er ikke kjent om lekter og undertak ble skiftet dette tidsrommet.

Området var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet grunnet sikkerhet, og tilstanden er derfor ikke vurdert. Manglende tilgang medfører økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader, herunder fukt, råte eller lekkasjer i konstruksjonen. Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende tiltak.

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:

Mose er anbefalt fjernes fra taktekingen for å unngå risiko for frostskafer og forringelse av takstein.

Det anbefales å få undersøkt tilstanden på undertak og lekter nærmere, da det er usikkert om disse ble skiftet samtidig med taktekingen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på taket og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

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

Vurdering av avvik:

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

Taknedløp er ikke tilknyttet rør i grunn. Det er synlig drenerør som ligger ved terrasse mot vest. Dette fører noe overvann ned mot kanten av eiendommen. Det er ikke undersøkt om dette er ok for gjeldende kommune. Dette må derfor undersøkes ytterligere.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Det burde for øvrig vært installert snøfangere når taket ble tekkt om i 2000.

Det er punktvis lekkasjer på renner som kunne ses på befaringsdagen. Det er ikke stige på tak til feier, men eier opplyser om at pipeløpet i dag ikke er i drift.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Taknedløp bør tilknyttes godkjent avløpssystem eller drenering etter kommunens krav, for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur og uønsket vannansamling på eiendommen.

Det anbefales å undersøke med kommunen om dagens løsning med drenerør mot enden av tomt i vest er godkjent.

Punktvis lekkasjer på takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Snøfangere burde vært installert når taket ble tekkt nytt i 2000, for å redusere risiko for snøras og skader på personer eller eiendom.

Det må påregnes og installere stige på tak for feier om pipeløpet skal tas i bruk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Stedvis noe nyere ekledning. Vegg mot sør er skiftet av eier som egeninnsats. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon på utførelsen. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Det er registrert skader/slitasje i kledning. Dette medfører risiko for videre nedbrytning og at det kan foreligge skjulte skader i bakliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke utføres, kan skadeomfanget øke og medføre behov for mer omfattende utskifting.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har generelt lavere ventilasjon enn det som er vanlig i moderne konstruksjoner. Det er ikke synlig musesperre under kledning i nedre del.

Det er registrert råteskader i kledning, noe som indikerer nedbrytning av materialet.

Dette medfører risiko for videre utvikling av skader, samt at det kan foreligge skjulte skader i bakliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende utskifting og reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det er anbefalt etableres musesperre og bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for skadedyr og fuktskader.

Råteskadet og slitt kledning bør undersøkes nærmere og skiftes ut der det er nødvendig, for å forhindre videre nedbrytning og sikre veggens funksjon.

Generelt vedlikehold av utvendige overflater anbefales for å forlenge levetiden på konstruksjonen og redusere risikoen for ytterligere skader. Det er også anbefalt med ytterligere undersøkelser av kledning/vegg mot sør som er skiftet av eier som egeninnsats i forhold til bakenforliggende feil som ikke kunne ses på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringsstidspunktet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis fuktskjolder på undertaket. Områdene var tørre på befaringsdagen, men det anbefales å holde disse områdene under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind.

Isolasjonen ligger ujevnt fordelt, og det er benyttet eldre glassvatt som kan være uegnet for personer med lungesykdommer. Utskifting av isolasjonen bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke områdene med fuktskjolder ved nedbør og vind for å avdekke eventuell lekkasje eller videre fuktskader som ikke kunne ses på befaringsdagen.

Ujevn og eldre isolasjon bør vurderes skiftet ut for å sikre god isolasjonsevne og et bedre innklima, spesielt med tanke på helse- og risiko for personer med lungesykdommer.

Utbedring av dampspærre og isolasjon vil redusere risikoen for varmetap, kondens og videre skader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i boligen er av varierende alder og er skiftet ved behov.

Nyeste vinduer er fra 2008/9 og 2013. Eier har også ved egeninnsats skiftet balkongdør på soverom mot vest og vindu på kjøkken.

Bygningsdelene fremstår med slitasje som er forventet ut fra alder. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon, utettheter og behov for utskifting.

Videre bruk må påregnes med vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert generell utvendig slitasje på vinduene. Det er også observert tegn til innvendig kondensering, noe som indikerer at boligen har noe begrenset ventilasjon.

Vannbordet på vinduet på soverommet er satt under overliggerne på tømmermannskledningen, men er mot underligger. Dette kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er registrert punktert vindu i stuen mot øst (blyinnfattet vindu). Dette vinduet er også vanskelig å betjene.

Det er et vindu med enkelt glass fra byggeåret i grunnmuren mot øst. Det er noe råte/skade i vannbord over vinduer i kjeller mot vest(sov), og beslag som er installert under vindu også mot vest(nord) er montert med lite fall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er anbefalt gjennomføres utbedring av slitte og sprukne karm, samt utskifting av punkterte eller sprukne glassruter for å sikre god funksjon og redusere risiko for fuktskader.

Vinduet i stuen mot øst er anbefalt utbedret eller skiftet ut, da det er punktert og vanskelig å betjene, noe som kan føre til varmetap og ytterligere skader.

Vindu med enkelt glass i grunnmuren mot øst bør vurderes skiftet for å bedre isolasjon og redusere varmetap.

Råteskader i vannbord over vinduer i kjeller mot vest må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Beslag under vindu mot vest (nord) bør justeres for å sikre tilstrekkelig fall og hindre vannansamling.

Det er anbefalt og vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til fuktskader og dårlig innklima.

Vannbordet på soveromsvinduet bør monteres korrekt for å unngå risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er eldre dør fra byggeåret til terrasse mot sør. Ellers nyere dører.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren ut fra vaskerommet har vindu i overkant. Overgangen mellom dør og vindu er ikke korrekt utført, da metoden som er benyttet kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Det burde vært installert en beslagløsning her, da dette er en tryggere metode.

Det er punktert glass i terrassedøren mot sør (blyinnfattet).

Hoveddøren er skiftet i nyere tid, og inngangspartiet er trukket noe ut mot vest. Det er ikke tett overgang mellom dør og nedre del av mur i dette området. Det må derfor installeres beslag i underkant av døren for å sikre en tett overgang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er anbefalt installeres beslag mellom dør og vindu ut fra vaskerommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Punktert glass i terrassedøren mot sør bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade. Generell utvendig vedlikehold av denne døren må påregnes.

Det må monteres beslag i underkant av hoveddøren for å sikre tett overgang mot mur, slik at vanninntrengning og påfølgende fuktskader unngås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre. Altan fra soverom mot vest i tre. Eldre bly/sink beslag. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert eldre bly/sink beslag på altan mot vest. Dette er ikke tett og det er synlig lekkasjer på undersiden. Dekkbord på denne balkongen er også noe u-fagmessig montert da de spriker i gjæringer. Det er ikke installert terrassebord-beslag mot yttervegg på terrasse mot sør. Det er i tillegg del under denne som er i betong. Det er ingen tetting mot yttervegg her og det er også oppmurt kant som i gitte tilfeller kan holde på noe vann. Dette må undersøkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.

Tilstandsrapport

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Eldre bly/sink-beslag på altan mot vest må skiftes ut eller utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet, da lekkasjer kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Dekkbord med sprikende gjæringer bør justeres eller skiftes for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for vanninntrengning.

For terrasse mot sør bør det monteres terrassebord-beslag mot yttervegg, og tetting mot yttervegg må etableres, spesielt der det er betong og oppmurt kant, for å unngå oppsamling av vann og påfølgende fuktskader og fare for vanninntrengning.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre fra terrasse mot sør. Betongtrapp ved vaskerom.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det kan alltid påregnes noe oppgradering av overflater i en brukt bolig da smak er individuelt. Eventuelt omfang av dette må vurderes utfra egne behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Det presiseres at boligen var bebodd på befaringsdagen og det er ikke flyttet på møbler etc. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøyning kommer normalt etter noen år.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. Det er fra Karmøy kommune innvilget fritak for feiing.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Pipen er ikke i bruk i dag, men det anbefales ytterligere undersøkelser før pipeløpet eventuelt tas i bruk.

På grunn av pipens alder anbefales rehabilitering før eventuell bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuell rehabilitering av pipeløpet før det tas i bruk, for å redusere risikoen for lekkasjer, brannfare eller funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Ingen umiddelbar konsekvens, men bør gjøres før pipeløpet et tiltenkt driftssatt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er synlige betongvegger i kjeller i gitte rom. Det er synlig noe saltutslag på disse veggene som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren. Det er ingen drenering i moderne forstand på utsiden av denne boligen og ingen kjellere i boliger bygget før 1965 er konstruert med tanke på beboelse uten at det utføres tiltak på fuktsikring og drenering. Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er risiko for fukttinntrengning og skjulte skader som mugg, råte og nedbrytning av materialer.

Dette kan påvirke inneklima og bruksegenskaper, og tiltak kan være omfattende og kostnadskrevenende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er registrert saltutslag på vegger som har åpen mur. Dette er tegn på at det er fuktvandring i muren. Det bør innhentes prisoverslag fra entreprenør på slike arbeider da de er svært varierende. Kjellerkonstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fuktpåvirkning.

Det er registrert forhold som indikerer fuktbelastning, og det er risiko for skjulte skader som mugg, råte og forringelse av materialer.

Dette kan påvirke innneklima og bruksegenskaper, og eventuelle tiltak kan være omfattende og kostnadskrevenne.

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 er anbefalt og vurdere tiltak for å redusere fuktvandring i kjellermur, for eksempel forbedret drenering eller fuktsikring.

Saltutslag og fukt kan føre til skjulte skader som mugg, råte og dårlig innneklima, og tiltak kan bli omfattende.

Det anbefales å innhente prisoverslag fra entreprenør for nødvendige utbedringer, da kostnadene kan variere betydelig.

TG 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er liten del krypekjeller under kjøkken med tilgang fra bod i underetasje.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i god utførelse, eikefiner. Det er også andre kvaliteter. 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

- Andre tiltak:

Det er anbefalt og foreta justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det presiseres at enkelte rom i underetasje var vellagret på befaringsdagen og ikke lot seg fullverdig kontrollere. Områdeene var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Dette medfører økt risiko for at det kan foreligge skjulte feil og skader, herunder fukt, råte eller lekkasjer i konstruksjonen. Eventuelle avvik kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det presiseres at enkelte rom i underetasje var vellagret på befaringsdagen og ikke lot seg fullverdig kontrollere. Dette gjelder bod ved sov mot nord, og verksted/lager mot sør og fyrrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gjennomføres ny kontroll av de aktuelle rommene når de er ryddet og tilgjengelige, for å sikre at eventuelle skjulte avvik eller skader blir avdekket.

Konsekvensen av manglende kontroll er at det kan foreligge skjulte feil eller skader som ikke er registrert, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader eller behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring. Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte tre-paneler på vegger og tak-plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er over 25mm fall til sluk på dette gulvet. Det er synlig oppbrett ved terskel ved utgangsdør mot sør og det er også synlig oppbrett ved terskel (ved feielist) ved dør ut til gang

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg er limt utenpå veggflater. Dette er ikke en vanntett løsning. Belegg løsner også stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegget er anbefalt utbedret med en vanntett løsning som er korrekt montert på veggflater.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstillе dagens krav og forventet levetid.

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

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger manglende eller begrenset dokumentasjon på utførelse. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand. Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Det er opplegg for skyllekar/dusjkabinett.

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

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger manglende dokumentasjon på utførelse.

Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og utførelse, og øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring. Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak.

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: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og tak-plater i himling.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er vindu i våt sone og materialet er ikke egnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er anbefalt og iverksette tiltak for å beskytte eller skifte ut vinduet med materialer som er egnet for våtrom, for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsone medfører økt risiko for råte, sopp og andre fuktrelaterte skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er totalt 16mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke 25mm oppkant ved terskel hvor det er synlig membran ved terskel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er fast opp-kant i dusj. Denne er til hinder for avrenning til sluk fra hele gulvet. Det er også sprekk i flis på oppkant. Det er slitasje i elastiske fuger i våte soner i rommet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk.

Dette kan medføre at vann ikke ledes bort som forutsatt. Det er risiko for vannansamling og fuktpåvirkning av konstruksjonen. Over tid kan dette føre til lekkasjer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fliser må skiftes.

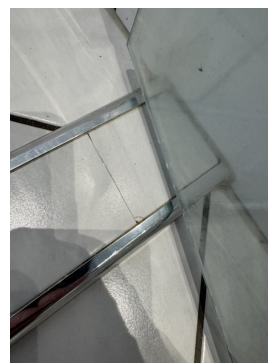
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er anbefalt og utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk, og det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel/membran for å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjon.

Sprekker i fliser og slitasje i elastiske fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og fuktskader.

Manglende avrenning og feil fall kan føre til vannansamling, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og tettesjikt.

Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Slike skader kan utvikle seg over tid og medføre omfattende inngrep ved utbedring.

Våtrommet må påregnes oppgradert for å tilfredsstille dagens krav og forventet levetid.

Det er ikke synlig membran eller slukmansjett i sluket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Tilstandsrapport

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det kan ikke konstateres membran eller slukmansjett i sluket.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er manglende dokumentasjon på utførelse. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand. Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 er anbefalt etablere en spalte under det vegg-hengte toalettet for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Sprekk i vask bør utbedres eller vasken bør skiftes, da dette kan føre til lekkasje og ytterligere skader på innredning og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

Det må 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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, frysescap, induksjons-topp, mikro/kombiovn og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- 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 installert lekkasjesikring på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Det må installeres lekkasjesikring på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Det er for øvrig ikke nøkkel til skaap på befaringsdagen. Det er også kobber-rør o drift i boligen i dag. Det er også synlige rør i rør i underetasje ved bereder.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet i nyere tid. Det mangler mansjett på utløp i vegg.

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. Det må ettermonteres mansjett på vegg ved utløp.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt etablere veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider er installert på gulv uten venntett sjiktet, men begrenset med oppkant. Det er sluk i gulvet. Det anbefales og installere vanntett sjiktet på gulv som installeres korrekt mot klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt etablere vanntett sjikt på gulvet rundt berederen, korrekt tilpasset og festet til klemringen i sluket, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen. Manglende vanntett sjikt kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen og gir fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er kun foretatt en visuell vurdering av det elektriske anlegget.

Det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil eller mangler.

Det anbefales kontroll av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for feil eller skader.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Dette er ikke kjent, men det er utført oppgraderinger etter hvert

Tilstandsrapport

som boligen er blitt oppgradert. Det foreligger også dokumentasjon/samsvarserklæring fra ETR hvor nytt inntak og vern i sikringsskap er montert samt montert jordfeilbryter på hver kurs. I følge forrige takstrapport/salgsdokumentasjon ble det lagt frem samsvarserklæring for det elektriske arbeidet. Inntak og automatsikringer er fra 2014

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 kan fremlegges samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers tid. Men også fra forrige eier.
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? Sjøkk samtidlig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av fagkyndig. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner. Skjulte feil kan forekomme. Kontroll av autorisert fagperson anbefales.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av eldre dato og har begrenset forventet funksjon.

Det er risiko for redusert dreneringsevne og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dette kan medføre skader på bygningsdeler og behov for omfattende tiltak.

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 ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Fuktsikring og drenering er begrenset til asfalemulsjon og drenerende masser som svekkes over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt vurdere å etablere ny drenering og fuktsikring rundt boligen for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen.

Kontinuerlig oppsyn med underetasjen anbefales, slik at eventuelle forverringer oppdages tidlig og nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå omfattende skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre rissdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Riss og sprekker er anbefalt tettet for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fallende terreng inn mot bygget på østsiden. Eier opplyser også om at det er relativt fuktig i terrenget i dette området. Dette skaper belastning på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt gjennomføre terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og potensielle skader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen er skiftet fra utvendig grunnmur til kommunalt påkoblingspunkt i 2015 i følge eier.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, denne er for øvrig plassert like utenfor hovedinngang. 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.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekke på vegg i trappeløpet. Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke håndrekke på vegg i trappeløpet. Dagens krav for rekkverk på terrasse/balkong er 1 meter eller høyere.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket på terrasse/balkong bør forhøyes til dagens krav på minimum 1 meter for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

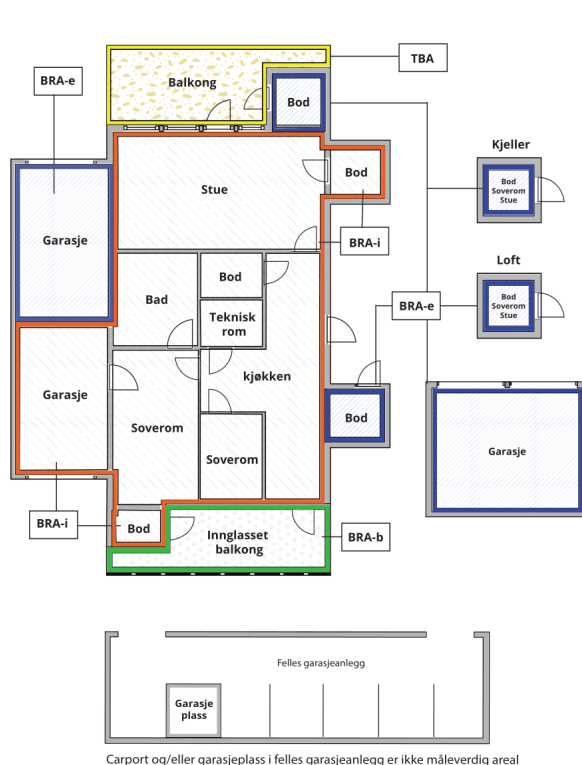
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	97			97	32
Underetasje	79			79	31
SUM	176				63
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, vaskerom/wc, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, kontor, bod, oppbevaring, fyrrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Ole Jacob Vika	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	115		0	1043.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Livegen 13

Hjemmelshaver

Vika Ole Jacob

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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. Noe naturtomt mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Det er frittstående bod på eiendommen. Denne er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.