

# Tilstandsrapport



Enebolig



Karinaåsen 70 , 5545 VORMEDAL

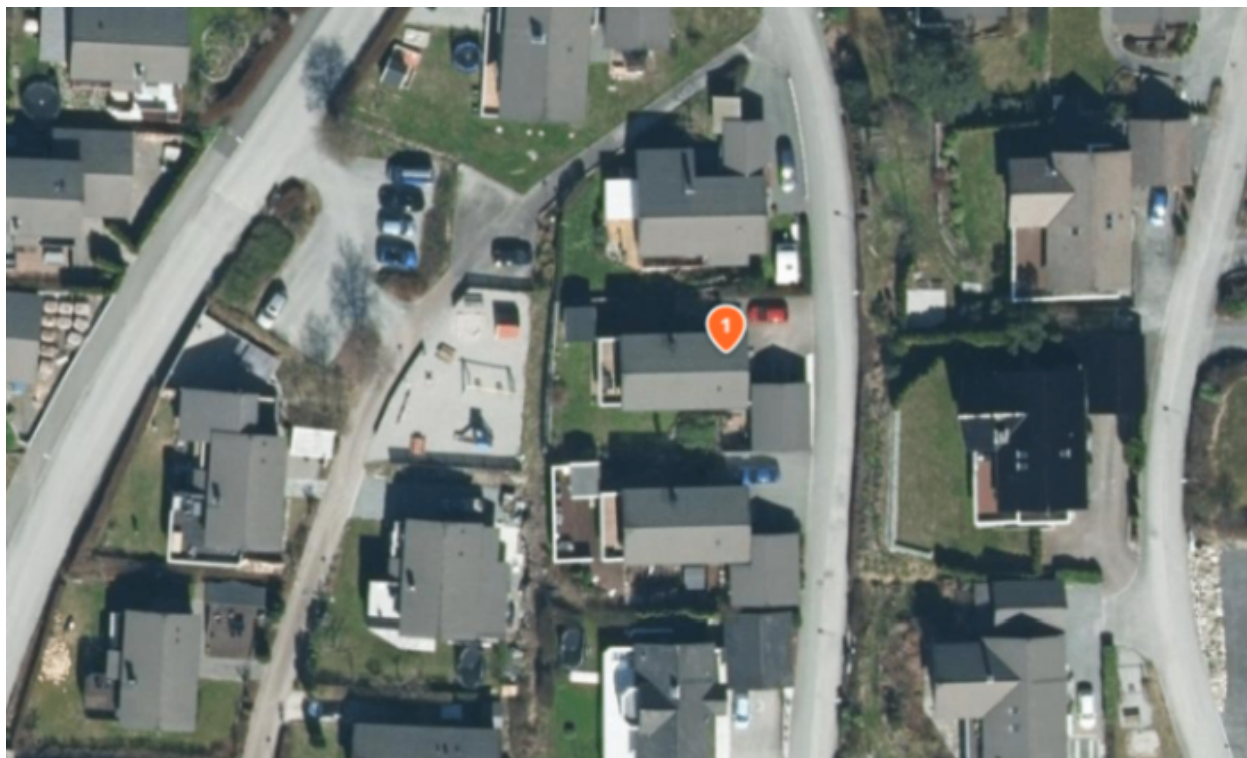


KARMØY kommune



gnr. 147, bnr. 465

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 20474-3249

Eiendomsverdi ref nr: RS5614

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

Enebolig oppført i 1987.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon/trebjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon av W-takstoler som er tekket utvendig med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god, alder tatt i betraktning. 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: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er nådd eller overskredet. Det må påregnes økt risiko for skader. Utskifting eller større tiltak må forventes.

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.

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

kostnadskrevenne utbedringer.

Loft/kaldt loft er kun innsisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid. Saltak i trekonstruksjon.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere vinduer i stuen mot vest( det er et originalt igjen) og mot sør. Ellers originale vinduer.

Det er registrert slitasje og avvik som medfører økt risiko for utettheter og redusert funksjon.

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

Utvendig trapp i betong.

Det er etablert terrassedkke ved garasje. Dette dekke har behov for vedlikehold og har slitasje på spaltepaneler.

Det kommer rør opp av bakken på nordsiden av bygget. Det er ikke kontrollert hvor eller hva disse rørene er i området for. Det må derfor påregnes ytterligere unndersøkelser. Dette for info.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe belegg. Det er malte overflater på vegger, tapet og malte plater. Tak-ess plater i himling.

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.

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

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Peis med innsats installert i stuen og vedovn i kjeller. Det er nyere pipebeslag utvendig på pipeløpet.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er målt inntil 19% fukt i treverk i yttervegger etter hulltaking.

Dette anses som om det er treverks om er i faresonen da fuktprosent er i øvre sjiktet.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

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

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 1 etasje

Det foreligger ingen 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.



# Beskrivelse av eiendommen

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad 1 etasje  
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.

Dette baderommet er oppgradert i noe nyere tid, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Som nevnt ingen dokumentasjon på utførelse. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad kjeller  
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes. Da dette medfører høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det er fliser på vegger og tak-ess plater i himling. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 20mm fall til sluk på dette gulvet. 40mm oppkant ved terskel. 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. 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 villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren. Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. 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, kjøp/frys, platetopp 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](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering av våtrom og kjøkken. Enhet på loft er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd. Enheten er fra byggeåret. Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringsstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer noe fuktforskjeller da det er registrert 19% fukt i treverk i yttervegger i kjeller mot terreng.

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. 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 veggen. Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besikket. 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

# 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. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinngang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen. Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

## 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

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

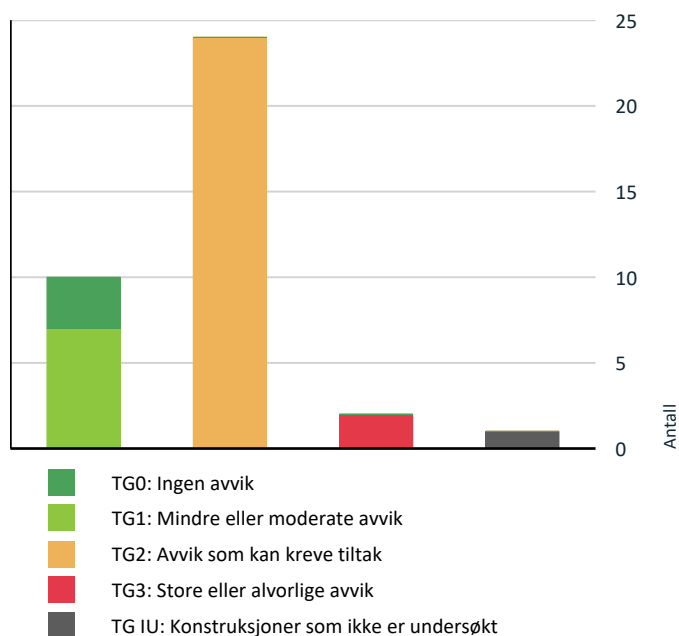
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegning.

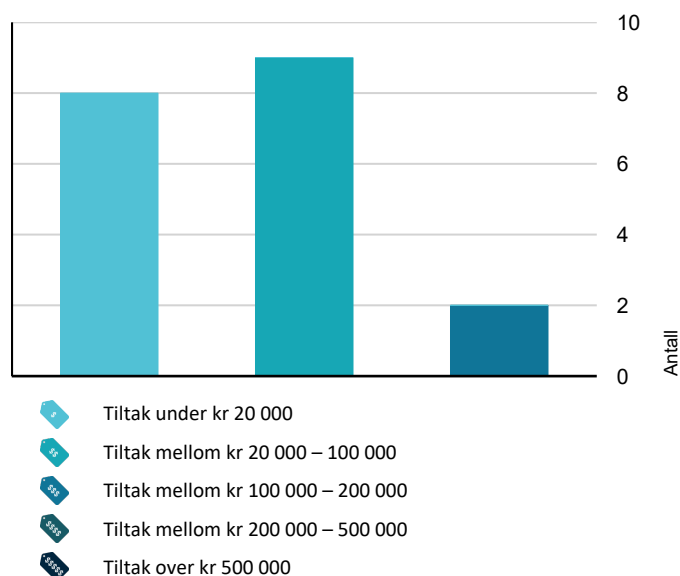
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1, Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1, Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 1 [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](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

❗ Kjøkken > 1, Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1987

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er nådd eller overskredet. Det må påregnes økt risiko for skader. Utskifting eller større tiltak må forventes.

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.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Det er noe mose på taktekingen.

Det er også synlig at enkelte festeanordninger på mønepanner er i ferd med å løsne fra sine fester. Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er i ferd med og bli oppnådd. Det må påregnes økt risiko for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

Utskifting eller større utbedringer av takteking og undertak bør planlegges, da forventet levetid er i ferd med og bli oppnådd, og det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Mose bør fjernes for å hindre fuktoptak og forringelse av takstein.

Løse festeanordninger på mønepanner må sikres for å unngå at takstein løsner og forårsaker skade eller personfare.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes. Levetiden for nedløp som befinner seg under bakke er mer enn halvert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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 å montere snøfangere ved eventuell omteking av tak, spesielt der hvor folk normalt ferdes, for å redusere risiko for personskade ved snøras.

Nedløp under bakken bør følges opp og vurderes for utskifting, da levetiden er mer enn halvert og det er økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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.

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

## 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.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne bolig. Det er påvist spredte råteskader stedvis på boligen. Det er utvendig slitasje på overflater som vil ha behov for normalt vedlikehold.

Det er ikke registrert musesperre under kledning i nedre del.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
  - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og montere musesperre for å hindre inntrenging av skadedyr og redusere risikoen for fuktskader.

Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting eller reparasjon for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Overflater med værslitasje bør vedlikeholdes med maling eller overflatebehandling for å forlenge levetiden og beskytte treverket mot ytterligere skade.

Manglende lufting og musesperre øker risikoen for fuktopphopning, råte og skadedyr, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevenne utbedringer på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid. Saltak i trekonstruksjon.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe fuktskjolder ved gjennomføringer i taket. Også noe tegn til kondens merker. Slitasje og nor råde på vindskier.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedringer av fuktskjolder og kondensmerker ved gjennomføringer i taket, for å avdekke årsak og hindre videre fuktskader eller råteutvikling i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert levetid på konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere vinduer i stuen mot vest ( det er et originalt igjen) og mot sør. Ellers originale vinduer. Det er registrert slitasje og avvik som medfører økt risiko for utettheter og redusert funksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje utvendig på vinduer som er originale. Det er også tegn til innvendig kondensering som kan være tegn til at boligen er noe underventilert. Flere vinduer har avvik vedrørende innsettsdetaljer som vil være svake for fukt og vanninntrengning. Dette må utbedres.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmen og sprekker i treverket for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse.

Innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Avvik ved innsettsdetaljer bør utbedres for å sikre tetthet og forhindre vanninntrengning, som ellers kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

# Tilstandsrapport

Det er slitasje utvendig på terrassedøren i kjeller. Denne døren trenger også noe innvendig vedlikehold. Nyere terrassedør i 1 etasje mot vest, men også denne har behov for normalt vedlikehold. Normal slitsje på hoveddøren som også vil ha behov for vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det må utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje og sprekker i karmene på dørene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Manglende vedlikehold kan føre til økte skader, redusert funksjon og behov for utskifting av dører på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er utvendig slitasje på overflater. Det kan derfor påregnes vedlikehold og noe utskifting. Det er ikke installert terrassebordbeslag mot yttervegg. Slitasje også på rekkverk. Dette er også noe lavt. Det er noe skjevheter i terrasse i 1 etasje som kan ses, eventuelt grunnet fall, men fremstår overdrevet.

Noe rust på festeanordninger av underliggende plater for terrasse i 1 etasje som trenger noe vedlikehold. Det er registrert avvik ved bygningsdelen. Avviket innebærer økt risiko for svekket funksjon og videre utvikling av skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan forholdet utvikle seg og medføre behov for mer omfattende og kostnadskrevende utbedringer over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke, samt utbedring av skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Terrassebordbeslag mot yttervegg bør monteres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rust på festeanordninger må behandles for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av bæreevne.

Rekkverkets høyde og tilstand bør vurderes og eventuelt utbedres for å ivareta sikkerheten.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert funksjon og behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Det er etablert terrassedekke ved garasje. Dette dekke har behov for vedlikehold og har slitasje på spaltepaneler.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik ved bygningsdelen. Avviket innebærer økt risiko for svekket funksjon og videre utvikling av skade.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedekket bør vedlikeholdes og eventuelle skadede spaltepaneler bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og redusert funksjon.

Manglende tiltak kan føre til forverring av skader og økt vedlikeholdskostnad over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG IU Andre utvendige forhold - 1

### Beskrivelse

Det kommer rør opp av bakken på nordsiden av bygget. Det er ikke kontrollert hvor eller hva disse rørene er i området for. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser. Dette for info.



## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Det er i hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe belegg. Det er malte overflater på vegger, tapet og malte plater. Tak-ess plater i himling.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

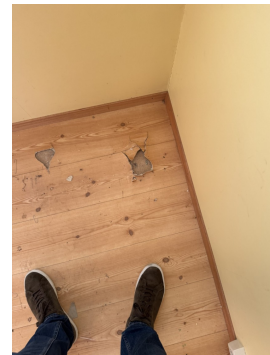
Overflater er i generelt god stand, men det er slitasje som vil utløse oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger må vurderes ut fra egne behov da smak er individuelt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør vurderes for oppgradering eller utskifting etter eget behov, da slitasje kan påvirke både estetikk og funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er hovedsakelig redusert visuell kvalitet, men ikke nødvendigvis funksjonelle problemer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

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

## Vurdering av avvik:

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

Det er målt inntil 13mm skjevheter i etasjeskille målt fra øst mot vest. Noe ujevnheter i betongdekke i kjeller som er normalt.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales å overvåke utviklingen av skjevheter og vurdere utbedring dersom forholdene forverres eller gir praktiske problemer.

Konsekvensen av slike skjevheter kan være redusert komfort, samt økt risiko for ytterligere setninger eller skader på overflater over tid.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Peis med innsats installert i stuen og vedovn i kjeller. Det er nyere pipebeslag utvendig på pipeløpet.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig at ikke hele pipeløpet er pusset. Det er synlige upussede overflater på loft. Det må påregnes og pusse slike piper da det kan forekomme at de suger falsk luft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres pussing av hele pipeløpet, spesielt på loft, for å hindre at pipen trekker falsk luft.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå dårlig trekk og økt risiko for røyklekkasje, noe som kan medføre brannfare og redusert funksjon på ildstedet.



# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er målt inntil 19% fukt i treverk i yttervegger etter hulltaking. Dette anses som om det er treverks om er i faresonen da fuktprosent er i øvre sjiktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist fuktprosent i øvre sjiktet etter hulltaking. Fukt er målt i treverk inne i vegg. Det er registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning. Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fukt.

Dette medfører økt risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, som kan påvirke konstruksjon og inneklima.

Tiltak bør påregnes for å begrense skadeutvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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 iverksette tiltak for å utbedre fuktproblemet og forhindre videre skadeutvikling, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktskaden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for utvikling av råte- og soppskader, samt forringelse av inneklima og bærekonstruksjonens levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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

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

## VÅTROM

### 1, ETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på overflater i våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt at det kan oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1, ETASJE > VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

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

# Tilstandsrapport



## 1, ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.

Dette baderommet er oppgradert i noe nyere tid, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Som nevnt ingen dokumentasjon på utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på overflater i våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt at det kan oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 1, ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

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



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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

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

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes. Da dette medfører høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Noe slitasje i fug/elastisk fug.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak. Slitasje i fuger og elastisk fug bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 20mm fall til sluk på dette gulvet. 40mm oppkant ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Det er fast oppkant i dusj. Denne er til hinder for avrenning til sluk fra hele rommet. Det må vurderes oppgradering eller vurderes installasjon av tett kabinett.

## Konsekvens/tiltak

- 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.
- Et bad med manglende/reduert 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 tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes bort som forutsatt, og for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Oppkanten i dusjen bør utbedres eller det bør vurderes installasjon av tett dusjkabinett, slik at eventuell lekkasje fra andre områder i rommet ikke hindres fra å renne til sluk.

Manglende tiltak kan over tid føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15–25 år. Levetiden for sluk er normalt inntil 50 år. Det mangler stakeplugg i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Stakeplugg må monteres i sluket for å sikre korrekt funksjon og forhindre fremtidige lekkasjer eller tilstoppinger. Oppgraderinger kan ikke utelukkes basert på manglende dokumentasjon.

Risikoen ved manglende dokumentasjon og passert levetid er økt fare for skjulte fukt- og lekkasjeskader, som kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 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.

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

## KJELLER > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1, ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Kontaktperson

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det må påregnes og montere komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### 1, ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Kontaktperson

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

##### Konsekvens/tiltak

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

Vannførende rør bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader etter passert forventet levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

##### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

##### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av aldrende rør er økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan føre til fuktskader og behov for kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering av våtrom og kjøkken. Enhet på loft er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd. Enheten er fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette. Villavent anlegg på loft er fra byggeåret og levetiden er mer enn halvert. Det er etter hulltaking i 1 etasje garderobe observert noe skader på lufterør som går i vegg. Det må undersøkes ytterligere i forhold til omfang av skade og vurderes utskifting.

##### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler i alle rom med behov for dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og godt innneklima.

Villavent-anlegget på loft bør vurderes for utskifting, da det er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid.

Skader på lufterør i vegg må undersøkes nærmere for å avdekke omfanget, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå redusert ventilasjonseffekt og risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbyrter.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes og etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brann eller funksjonssvikt på varmtvannstanken.

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

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

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

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

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

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Ukjent

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

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?



# Tilstandsrapport

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 en del usikkerheter rundt dette anlegget i forhold til installasjon og dokumentasjon er det anbefalt med el-kontroll.**

## Generell kommentar

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

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

## 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

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 noe fuktforskjeller da det er registrert 19% fukt i treverk i yttervegger i kjeller mot terreng.

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det er registrert forhold som indikerer fuktbelastning.

Kjellerkonstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk. Det er risiko for skjulte skader som mugg, råte og redusert innel klima. Tiltak kan bli omfattende.

#### 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 og gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelt vurdere utbedring av dreneringen for å redusere risikoen for fuktinntrengning, mugg, råte og dårlig innel klima i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.

### 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 riss som ikke er av særlig betydning. Er allikevel anbefalt og holde under oppsyn.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, men er anbefalt og holde under oppsyn og vurdere tiltak om avvik skulle tilta.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe flatt terreng på østsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av flatt terreng er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

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

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

*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. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinngang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen. Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinngang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen. Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksposering.

Vinduer på soverom i kjeller bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømningsvei, for å sikre tilstrekkelig dagslys og trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Rekkverk på terrasse og innvendige trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

# 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

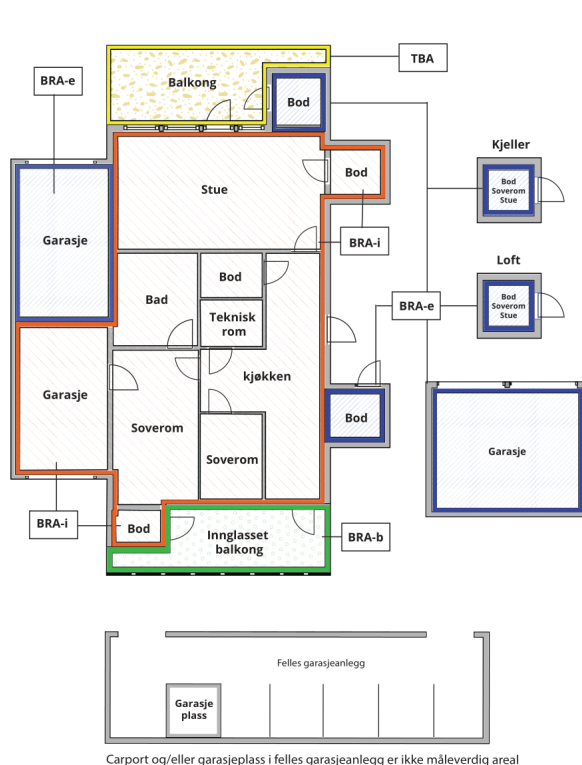
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Enebolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1, Etasje | 81                         |                             |                           | 81  | 16                              |
| Kjeller   | 79                         |                             |                           | 79  | 20                              |
| SUM       | 160                        |                             |                           |     | 36                              |
| SUM BRA   | 160                        |                             |                           |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1, Etasje | Entré, vaskerom, bod, gang, bad, kjøkken, stue                           |                             |                           |
| Kjeller   | Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, bod 3 |                             |                           |

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Det er oppført utvendig frittstående bod. Dette bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Boden måler 7m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Garasje

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                            | 30                          |                           | 30  |                                 |
| SUM     |                            | 30                          |                           |     |                                 |
| SUM BRA | 30                         |                             |                           |     |                                 |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegning.

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 20.3.2026 | Tom Erik Tørring | Takstingeniør |
|           | Roy Djupevåg     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1149 KARMØY | 147  | 465  |      | 0    | 456.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Karinaåsen 70

### Hjemmelshaver

Djupevåg Sissel Grethe

## 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.

### Tinglyste/andre forhold

Det er garasje medfølgende på eiendommen.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1992

#### Standard

IU

#### Vedlikehold

IU

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 20.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 20.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 31.03.2026 |           |

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.