

Tilstandsrapport

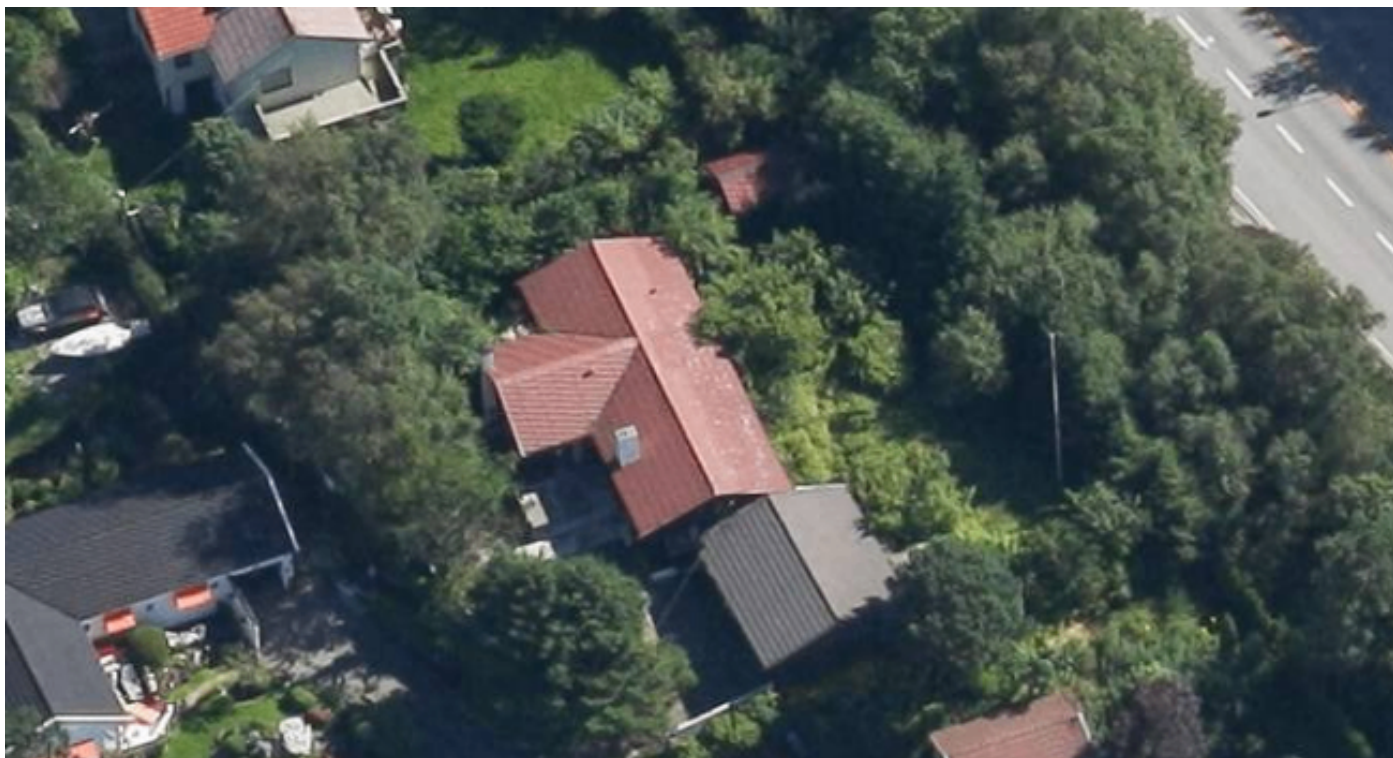
 Enebolig

 Svehaug 5E , 5535 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 35, bnr. 576

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 20474-3247

Eiendomsverdi ref nr: SX8187

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 1969. Påbygget i 1973 og 1998.
Oppført på grunnmur i betongstein. Betonggulv som stedvis er oppforet.

Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Saltak i trekonstruksjon av W-takstoler. Sperrekonstruksjon i garasje. Utvendig tekket med bølgeeternitt og betongstein.

Bygget er i generelt dårlig forfatning og den er og anse som et renoveringsobjekt. Oppførte ekstrabygg på eiendommen må også vurderes og rives.

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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Taket på garasje er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Betydelig mose på taket.

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

Taket på boligen er tekket med bølgeeternitt fra byggeåret. Eternitt plater er asbest holdig materiale og er å regne som spesialavfall. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Renner har tildels store skader og er gjengrodd.

Det er også skader og råte på vindskier og vannbord. Rust og skader på beslag på tak..

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.

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.

Saltak i trekonstruksjon.

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

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.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. av varierende alder.

Enkelte nyere vinduer, men de aller fleste har skader og råte og må skiftes.

Ytterdører i denne boligen er i original utførelse. De er i relativt dårlig forfatning og er anbefalt skiftet. Det er høy slitasje grad, utettheter og råte.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Utvendige trapper til kjeller i betong.

Det er flere bygg oppført på eiendommen. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. De er heller ikke arealmålt. De fremstår i relativt dårlig forfatning og er anbefalt revet og fjernet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Bygget er et renoveringsobjekt og det må derfor påregnes oppussing av overflater generelt.

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Elementpipe/teglpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Det er ildsteder i begge stuer.

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 enkelte rom som er innredet i kjeller, men aller helst åpne betongflater. Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktingang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

Det er krypekjeller rundt påbygget mot nord. Det ble gjort forsøk på og besiktige dette området, men døren inn lot seg ikke åpne. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

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.

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er høy slitasje og skader på garasjeporter/personeldører og innvendige og utvendige overflater generelt. Det er også fuktskjolder i tak som kan tyde på at det ved sterk nedbør er enkelte lekkasjer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er utført etter eldre byggeforskrift og det foreligger ingen dokumentasjon. Det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at vaskerommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Beskrivelse av eiendommen

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

Bad 1 etasje

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

Bad kjeller

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone. Dette baderommet er også i ekstremt dårlig forfatning og ytterligere avvik ved oppgradering må påregnes og finnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr har normal slitasje men kan fremstå som noe utidsmessig.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang. Rommet vurderes ikke. Dette gjelder også utstyr. Det er høy slitasjegrad på overflater og utstyr og rommet må renoveres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre metallrør i drift i bygget i dag. Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Eldre dato. 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 bygnings sakkyndig 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 fuktforskjeller og det er tegn på at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

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.

Svik 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 betongstein. Noe plasstøpt, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser. Det er oppført forstøtning mot nabo i nord.

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

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besikket. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Røropplegget 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.

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 store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekk på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt. Mangler i brannvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

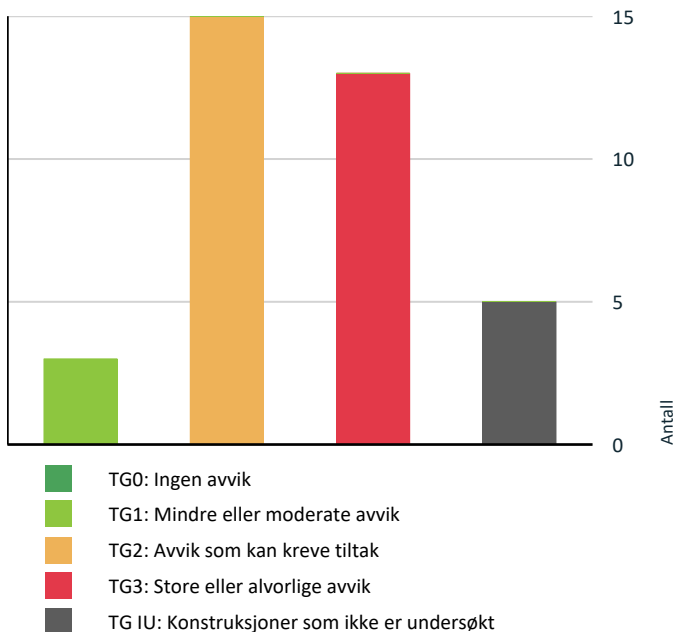
[Gå til side](#)

Enebolig

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

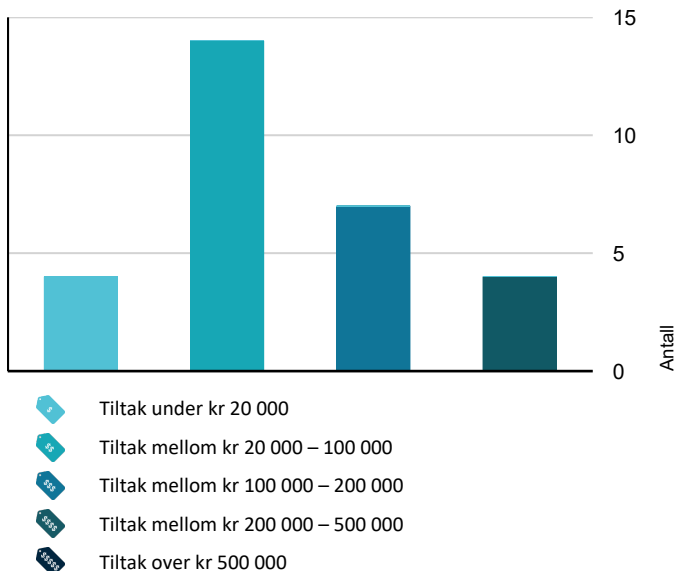
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold - 1** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er slik det står i dag et renoveringsobjekt.

Tilbygg / modernisering

73	Tilbygg	Det er oppført garasje mot vest.
98	Tilbygg	Det er oppført tilbygg mot nord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Taket på garasje er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Betydelig mose på taket.

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

Taket på boligen er tekket med bølgeeternitt fra byggeåret. Eternitt plater er asbest holdig materiale og er å regne som spesialavfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

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

Tekkingens levetid er overskredet. Det er påvist skader og slitasje på tekkingen, og utskifting må påregnes. Ved utskifting bør det også gjennomføres grundig kontroll av treverk og undertak, da det kan forekomme avvik som krever utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:
 - Når taktekking 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.

Taktekkingen må skiftes ut, og det anbefales samtidig å gjennomføre grundig kontroll av treverk og undertak for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik som ikke var synlige på befaringsdagen og som krever utbedring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevenne reparasjoner.

Ved håndtering av bølgeeternitt må det tas hensyn til at materialet inneholder asbest og skal behandles som spesialavfall.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Det var nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Renner har tildels store skader og er gjengrodde.

Det er også skader og råte på vindskier og vannbord. Rust og skader på beslag på tak..

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.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Utvendige beslag har utettheter.

Tilstandsrapport

Det er skader på renner som tilsier at disse må skiftes ut. Dette gjelder også generelt for beslagsløsninger da det er rust og skader/hull på beslag. Det er ikke stige på tak for feier.

Det er også store lekkasjer på renner og beslag og utskifting må påregnes. Alle taknedløp er ikke tilknyttet rør til grunn og opptas på egen eiendom.

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.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Beslag må skiftes ut.

Skadede takrenner og beslag bør skiftes ut for å hindre vannlekkasjer og videre skader på bygningen.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og råteskader på konstruksjonen.

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg adkomst til pipen, i henhold til gjeldende forskrifter.

Snøfangere bør vurderes montert ved omtrekking av tak, spesielt der det er gangarealer, for å redusere risiko for snøras og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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 påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist skader i treverket i innervegger, spesielt ved inngangspartiet hvor det er store råteskader. Det er også betydelig slitasje og høy råtegrad utvendig på boligen. Store oppgraderinger må påregnes, og det må også påregnes skjulte skader og råte i treverk som ikke var synlige ved befaringsen, da disse er skjult bak overflater. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av boligen for å avdekke omfanget av eventuelle skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

De påviste råte- og fuktskadene må utbedres, og skadet treverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle skjulte skader, da det er risiko for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer dersom skadene får utvikle seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og redusert levetid for veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TC 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

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.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist fuktskjolder i taket ved gjennomføringer ved pipen, og dette er også synlig på trepanel i stuene.
Isolasjonen på loftet ligger uryddig og har derfor ingen funksjon slik den er plassert.

På befaringsdagen ble det registrert aktivitet fra skadedyr og gnagere på loftet, noe som tydelig kunne høres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak for å utbedre avvikene, slik at risikoen for ytterligere skader reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskjolder og eventuelle lekkasjer, samt utbedre punkteringer i dampsperran for å hindre fukt- og kondensskader på takkonstruksjonen.

Isolasjonen på loftet bør legges korrekt for å sikre tilstrekkelig isolering og forhindre varmetap og fuktskader.

Tiltak mot skadedyr og gnagere bør iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjon, isolasjon og elektriske installasjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, mugg, svekket konstruksjon og ytterligere skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. av varierende alder. Enkelte nyere vinduer, men de aller fleste har skader og råte og må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er høy slitasje og også store forekomster av råte i treverk på vinduer i denne boligen. Utskiftinger må påregnes. Det er enkelte nyere vinduer mot øst som med fordel kan gjenbrukes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer med råteskader og høy slitasje bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningskonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Enkelte nyere vinduer mot øst kan vurderes gjenbrukt dersom de er i tilfredsstillende stand.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for varmetap, innvendig kondens, og ytterligere skadeutvikling i både vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i denne boligen er i original utførelse. De er i relativt dårlig forfatning og er anbefalt skiftet. Det er høy slitasje grad, uttetheter og råte.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er høy slitasje grad på ytterdører i denne boligen og utskiftinger må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.

Ytterdørene må påregnes skiftet ut for å hindre videre forringelse, varmetap og økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Dører med punkterte eller sprukne glassruter, samt dører med fukt- og råteskader, må erstattes for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper til kjeller i betong.

! TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er flere bygg oppført på eiendommen. Disse bygg er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. De er heller ikke arealmålt. De fremstår i relativt dårlig forfatning og er anbefalt revet og fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere bygg oppført på eiendommen som fremstår i relativt dårlig forfatning. Det anbefales at disse byggene rives og fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at de aktuelle byggene rives og fjernes for å unngå videre forfall, potensiell fare for personer og eiendom, samt for å forhindre økte kostnader knyttet til vedlikehold eller eventuelle skader som kan oppstå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Bygget er et renoveringsobjekt og det må derfor påregnes oppussing av overflater generelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje, skader og bruksmerker på overflater. Oppgraderinger sytes og være nødvendig. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes etter behov for å sikre tilfredsstillende standard og funksjon.

Manglende oppgradering kan medføre videre forringelse, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- 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 19 mm skjevheter i etasjeskillet i denne boligen, målt fra kjøkkenet og mot stuen mot vest. Det er også skjevheter i gulvet for påbygget mot nord.

Det er ujevnheter i betonggulvet og gulv generelt i kjelleren. Her er det også svikt i gulv som er lagt ovenpå betonggulvet.

Innenfor inngangsdøren er det hull og svikt i gulvet etter vanninntrengning. Det er også råteskader i dette området.

Ytterligere undersøkelser må påregnes for å konstatere tilstanden på etasjeskillet ved eventuell gjenoppbygging av boligen, da etasjeskillet i sin helhet ikke var synlig på befaringsdagen. Svikt i enkelte overflater på gulv i kjeller må også undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, råte og skjevheter i etasjeskillet og gulvene, spesielt i områder med påvist svikt og hull.

Skader og råte må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, dårligere innneklima og økte kostnader ved senere reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe/teglpipe som er utvendig og innvendig pusset. Det er ildsteder i begge stuer. 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 tilfredsstillers 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 påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekker i pipeløpet som er synlige utvendig, samt noe sprekker innvendig. Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipeløpet er passert. Det foreligger ikke informasjon om når det sist ble utført kontroll av pipeløpet av offentlig etat. Noe sprekker i ildfaste stener.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell utbedring av sprekker i pipeløpet og ildfaste steiner for å sikre forskriftsmessig tilstand og redusere risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.

Manglende dokumentasjon på offentlig kontroll medfører usikkerhet om pipens tilstand, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler som ikke er avdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er enkelte rom som er innredet i kjeller, men aller helst åpne betongflater. Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktinngang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er skader på overflater som er tegn på at det er fuktinngang i kjeller og det er også relativt store forekomster av saltutslag på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fuktinntrenging i kjeller, samt utbedre skader på overflater og fjerne saltutslag på vegger.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, muggsoppdannelse og forringelse av innneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypekjeller rundt påbygget mot nord. Det ble gjort forsøk på og besiktige dette området, men døren inn lot seg ikke åpne. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypekjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypekjelleren.

Det var ikke mulig og åpne døren inn til krypekjeller på befaringsdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilgang til krypkjelleren og gjennomføres en grundig undersøkelse for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.

Konsekvensen av manglende tilgang og inspeksjon er økt risiko for skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer dersom skader ikke oppdages og håndteres i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skader og slitasje på innvendige dører i boligen. Enkelte dører tar i karm eller terskel, og det er behov for utbedringstiltak. Omfanget av tiltak vurderes ut fra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres nødvendige utbedringer på dører med skader og slitasje, samt justering av dører som tar i karm eller terskel, for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade eller redusert brukervennlighet. Manglende tiltak kan medføre økt slitasje, redusert levetid og svekket funksjon på dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er høy slitasje og skader på garasjeporter/personelldører og innvendige og utvendige overflater generelt. Det er også fuktskjolder i tak som kan tyde på at det ved sterk nedbør er enkelte lekkasjer.

Årstill: 1973

Kilde: Andre opplysninger: Årstill er tatt fra byggemeldt tegning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er høy slitasje og skader på garasjeporter/personelldører og innvendige og utvendige overflater generelt. Det er også fuktskjolder i tak som kan tyde på at det ved sterk nedbør er enkelte lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeporter, personelldører og overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Fuktskjolder i taket bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer må utbedres for å hindre ytterligere fuktskader, råte og forringelse av bygningsdeler.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert brukbarhet av garasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Det står eldre sentralfyr i kjeller. Det er også stedvis eldre rør til dette anlegget. Det er ikke kjent om det er nedgravd tank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er anbefalt og fjerne slikt gammelt utstyr med tilhørende røranlegg. Det må også påregnes ytterligere undersøkelser i forhold til om det er nedgravd utvendig tank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne det gamle sentralfyr-anlegget med tilhørende rør for å redusere risiko for lekkasjer, forurensning og brannfare.

Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes nedgravd tank på eiendommen, da en eventuell tank kan medføre miljømessige og økonomiske konsekvenser ved lekkasje eller forurensning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er utført etter eldre byggeforskrift og det foreligger ingen dokumentasjon. Det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at vaskerommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell 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 tettsjiktet i våtsonen på rommet.

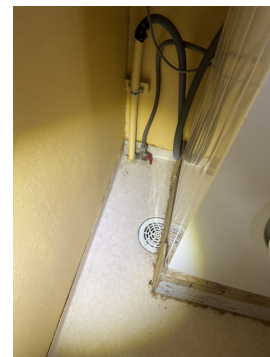
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell 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 tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

⚠ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone.

KJELLER > BAD

⚠ TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell 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 tettesjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

⚠ TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da dette bygget er og anse som et totalt renoveringsobjekt finner jeg det lite nødvendig og utføre hulltaking bak våt sone. Dette baderommet er også i ekstremt dårlig forfatning og ytterligere avvik ved oppgradering må påregnes og finnes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

⚠ TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr har normal slitasje men kan fremstå som noe utidsmessig.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe skader på overflater og noe svell i skjøter på benkeplaten. Oppgraderinger bør vurderes, men omfang av dette vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av skadede overflater og benkeplate for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader, spesielt der det er svelling i skjøter. Oppgraderinger kan også vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator. Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er normalt og skifte ventilator ved utskifting av kjøkken.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom gang. Rommet vurderes ikke. Dette gjelder også utstyr. Det er høy slitasjegrad på overflater og utstyr og rommet må renoveres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er høy slitasjegrad på overflater og utstyr og rommet må renoveres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres full renovering av rommet for å utbedre slitasje på overflater og utstyr.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil videre bruk kunne medføre økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere forringelse av rommets tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannførende rør bør vurderes for utskiftning, da normal levetid er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er også eldre metallrør i drift i bygget i dag.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av de eldste avløpsrørene, spesielt metallrørene, da normal levetid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 veggventil i alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er installert. Berederen har overskredet forventet gjennomsnittlig levetid. Det mangler deksel ved termostaten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, spesielt siden det ikke er sluk i rommet.

Bereederens alder tilsier at det kan oppstå plutselige skader eller funksjonssvikt, og det bør vurderes utskifting for å unngå driftsstans eller lekkasje.

Deksel ved termostaten bør monteres for å sikre trygg bruk og forhindre utilsiktet kontakt med elektriske komponenter.

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 bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndig 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.

0 Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det er behov for full el-kontroll av det elektriske anlegget i denne boligen.

Generell kommentar

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

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

! TG 3 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 fuktforskjeller og det er tegn på at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

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:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen. Det er tegn til fuktinntrengning i kjeller, noe som indikerer at drenering og fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på innvendige overflater, dårligere inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein. Noe plasstøpt, 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.

Det er stedvis sprekkdannelser i grunnmuren. Eiendommen er på områder såpass gjengrodd at alle overflater med mur ikke er synlige på befaringdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av sprekkdannelser i grunnmuren, da ikke alle overflater var tilgjengelige ved befaring.

Sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført forstøtning mot nabo i nord.

Vurdering av avvik:

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

Denne muren er ekstremt skjev og fremstår og snart kollapse på naboens eiendom. Det er også generell skade og slitasje på utvendige forstøtninger generelt på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Muren må utbedres eller erstattes for å hindre fare for kollaps mot naboens eiendom.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for utrasing, som kan medføre skade på bygning, eiendom og omkringliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og vurdere nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis flatt og dårlig fall mot grunnmur enkelte steder på denne eiendommen. Det er også enkelte områder som har noe fallende nivå mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur og ut til minimum 3 meter fra veggen for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Manglende eller dårlig fall øker risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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. Rørøpplaget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da normal levetid er overskredet.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre eldre røranlegg er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre store kostnader ved plutselige feil.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 byggeteknisk 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 store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekk på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt.

Mangler i brannvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 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.

Det er store åpninger i rekkverket til kjellertrappen. Det mangler håndrekk på veggen i trappen ned til kjeller. Trappen har også store åpninger i rekkverket, og dette er i tillegg lavt.

Mangler i brannvarslere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- 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.
- Innhent nytt røykvarslertstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

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

Rekkverk og håndløper i trappen bør utbedres slik at åpninger og høyder tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller defekte brannvarslere må utbedres eller erstattes for å sikre tidlig varsling ved brann, og dermed redusere risikoen for personskaide og materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

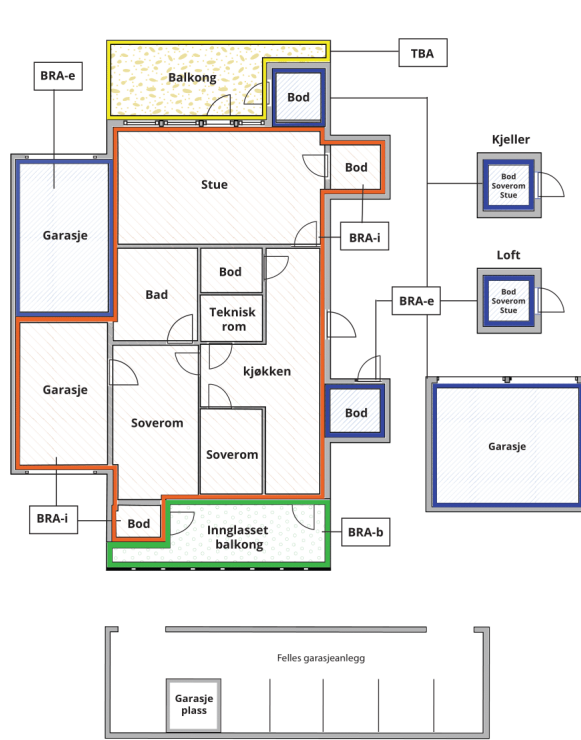
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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	45		142	
Kjeller	76			76	
SUM	173	45			
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, stue (nord), vaskerom, trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue, gang, bad, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	576		0	888.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svehaug 5E

Hjemmelshaver

Holthe Peter Mathias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert 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

Tomten på befaringsdagen er relativt gjengrodd.

Tinglyste/andre forhold

Det er garasje i tilknytning til boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1969	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

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 fuktinnhold 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.