

Tilstandsrapport



Enebolig



Finnåsgata 16 , 5519 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 29, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20234

Referansenummer: NT9902

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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.

3 Takst

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

Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

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

På eiendommen er det oppført enebolig over tre etasjer og loft, samt en frittstående garasje. Eneboligen er oppført ca. i 1918, men har i senere år vært gjenstand for betydelige oppgraderinger og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte oppgraderinger er utført som ufaglært egeninnsats, og at det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere ut fra lokale forhold, valg av løsninger og oppdragsmengde. Det anbefales derfor at kjøper innhenter pristilbud før eventuelle utbedringer gjennomføres.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes til terreng.
Veggene er oppført i tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Tømmerkonstruksjonen er gjenbygget og tildekket, og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalm i trekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Konstruksjonen er kontrollert i krypkott.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Terrase med konstruksjon og terrassedekke av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.
Innvendig har boligen malte formpressede dører med normal bruks slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom kjeller
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Bad/vaskerom 1 etasje

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt. Dusjonen grenser mot yttervegger, og konstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres fra tilstøtende rom.
Vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon, og hulltaking er derfor ikke utført. Konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

Bad/vaskerom 2 etasje

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 3mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt. Dusjonen grenser mot yttervegger, og vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon. Av den grunn er hulltaking ikke utført, og konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i kjeller har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Boligen har to varmtvannstanker på ca 190 liter
Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Dreneringen er i følge eier fra 2023.
Bygningen har betonggrunnmur som er pusset på utsiden. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er

Beskrivelse av eiendommen

delvis nedgravd.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

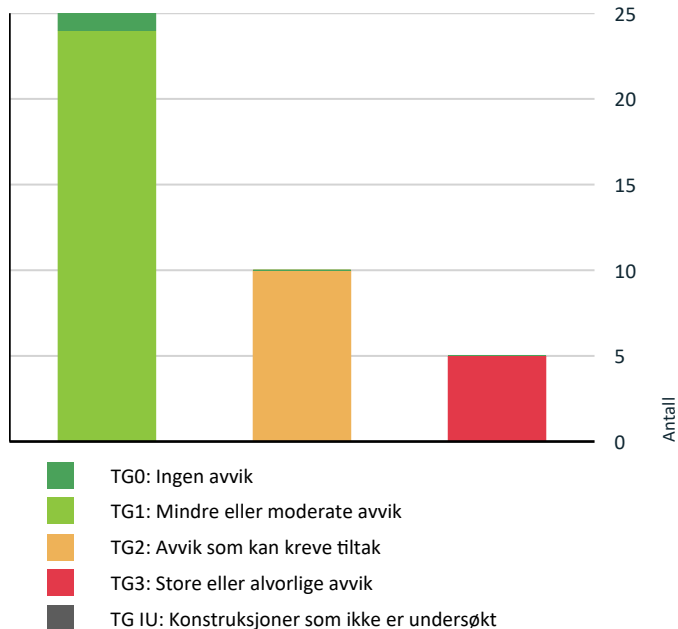
Dagens plansøning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Garasje

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

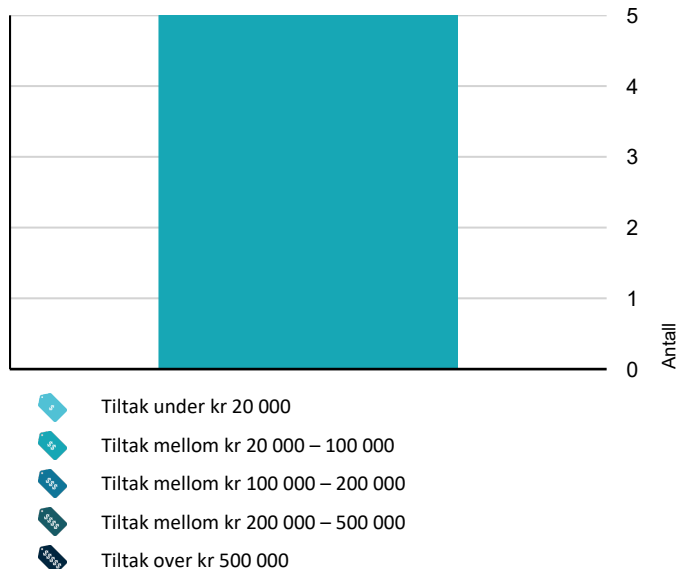
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1918

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann fra taknedløpet kan gi lokal oppfukning av terreng ved grunnmur. Selv om det er fall fra grunnmuren kan vannet føre til vannansamling på bakken, og det kan oppstå isdannelse i gårdsrommet i vinterperioder. Det anbefales å lede takvannet lengre bort fra bygningen, for eksempel ved å forlenge nedløpet eller etablere bortledning til egnet overvannssystem.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Tømmerkonstruksjonen er gjenbygget og tildekket, og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med halvvalm i trekonstruksjon. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Konstruksjonen er kontrollert i krypkott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i undertak og tilstøtende konstruksjon. Det er målt forhøyede fuktverdier i undertaket, med måling opp mot ca. 26,5 % i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser om at det nylig har vært fuktinntrenging ved pipe i dette området. Det opplyses videre at årsaken skal være utbedret ved gjennomføring. Forholdet bør holdes under oppsyn for å kontrollere at konstruksjonen tørker opp og at det ikke oppstår nye fuktpåvirkninger.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er montert som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt vinduene. Eier opplyser at det er benyttet vindsperretape og beslag i underkant av vinduene. Vannbrett i tre ligger inntil vindu og er ikke felt inn i spor i underkant av vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for kontroll gjør at utførelsen ikke kan verifiseres. Feil eller mangelfull tetting rundt vinduer kan medføre risiko for luftlekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Da det ikke er foretatt destruktive inngrep for å kontrollere oppbyggingen, settes tilstandsgrad TG2 på grunn av usikkerhet knyttet til utførelsen. Forholdet bør holdes under oppsyn.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrase med konstruksjon og terrassedekke av tre.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Innvendige overflater har nylig vært gjenstand for betydelig oppgraderinger og fremstår i normal god stand

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved stikkprøvemålinger påvist en høydeforskjell på ca. 16mm innenfor 2 meter i stue. I 2 etasje er det påvist ca 41mm høydeforskjell gjennom hele rommet. på ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i gulv kan påvirke brukskomfort, møblering og funksjon i rommet. Årsak til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt. Det kan vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak. Eventuelle tiltak vil avhenge av årsak og ønsket utbedringsnivå, og kan omfatte oppretting av gulv eller konstruktive tiltak dersom forholdet skyldes deformasjoner i bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

For mursteinspipe skal alle fire sider være synlige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når pipevanger ikke er tilgjengelige for inspeksjon kan pipens tilstand ikke vurderes. Eventuelle sprekker, skader eller andre avvik kan derfor ikke avdekkes.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige for kontroll slik at pipens tilstand kan vurderes nærmere. Det anbefales også å vurdere piperehabilitering, for eksempel ved montering av innvendig rør/foring, utført av fagkyndig. Eventuelle tiltak bør avklares med fagperson og feiervesen før arbeid igangsettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er påvist fuktpåvirkning på innvendige overflater med misfarging og soppdannelse langs gulvlist og vegg. Det er også observert vannansamling i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktpåvirkning i rom under terreng skyldes ofte kondens på kalde overflater som følge av høy luftfuktighet i rommet. Andre mulige årsaker kan være kapillær opptog av fukt fra grunnen eller fuktbelastning fra bruk, for eksempel tørking av klær. Mangelfull ventilasjon og eventuelt uheldig innvendig isolering kan forsterke problemet ved å redusere uttørking av konstruksjonen. Dette kan over tid føre til skade på materialer og utvikling av muggsopp. Det anbefales å redusere luftfuktigheten i rommet ved å etablere bedre ventilasjon og sørge for tilstrekkelig oppvarming. Bruk av avfukter kan også være aktuelt for å holde luftfuktigheten på et lavere nivå. Overflater med soppvekst bør rengjøres og behandles etter at fuktbelastningen er redusert.

Eier opplyser at det etter befaring er installert luftavfukter i kjeller. Ifølge eier har dette bidratt til å redusere luftfuktigheten i rommet. Forholdet bør likevel holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



Kondens og stående vann i vinduskarmer



Soppdannelse på overflater og listverk.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er gammel og det er påvist skjevheter i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i trinn kan påvirke brukskomfort ved bruk av trappen. Det vurderes ikke å være behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører med normal bruks slitasje.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert at vann blir stående på gulvet og ikke renner mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran er opplyst utført som egeninnsats. Det er synlig flik av membran ved sluk, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om tettesjiktet er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Feil eller mangelfull utførelse av membran kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen dersom dette finnes. Forholdet bør ellers holdes under oppsyn ved bruk av våtrommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

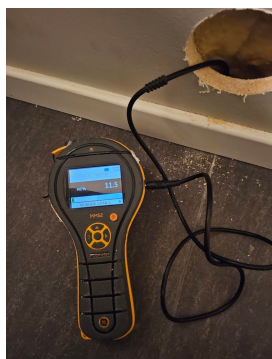
Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,5 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Badet i hovedetasjen er opplyst rehabilitert med membran utført som egeninnsats. Membran kan ikke konstateres verken ved sluk eller ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende synlig membran ved sluk og terskel, samt manglende dokumentasjon på utførelsen, gjør det usikkert om tettesjiktet er utført i henhold til anbefalte løsninger. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen dersom dette finnes. Forholdet bør ellers holdes under oppsyn ved bruk av våtrommet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dusjsonen grenser mot yttervegger, og konstruksjonen kan derfor ikke kontrolleres fra tilstøtende rom. Vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon, og hulltaking er derfor ikke utført. Konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 3mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamlinger på gulvet og økt risiko for at vann renner ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner og økt risiko for skader. Vannansamlinger på gulvet kan også gi økt risiko for glatte gulvflater. Krav til fallforhold og høydeforskjell fremgår av TEK17 §13-15. For å oppfylle krav til fallforhold og høydeforskjell må gulvet bygges opp på nytt med korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel. Frem til eventuell utbedring bør vannbelastningen på gulvet begrenses, for eksempel ved bruk av dusjkabinett og ved å sørge for at vann ikke blir stående på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Badet i 2 etasje er opplyst rehabilitert med membran utført som egeninnsats. Membran kan ikke konstateres verken ved sluk eller ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen utover enkelte bilder av påføring av membran på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende synlig membran ved sluk og terskel, samt manglende dokumentasjon på utførelsen, gjør det usikkert om tettesjiktet er utført i henhold til anbefalte løsninger. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og følgeskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen dersom dette finnes. Forholdet bør ellers holdes under oppsyn ved bruk av våtrommet.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dusjonen grenser mot yttervegg, og vegg mot gang opplyses å være oppført i tømmerkonstruksjon. Av den grunn er hulltaking ikke utført, og konstruksjonen er dermed ikke kontrollert.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er også registrert kondensdannelse på fordeler i fordelerskap i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av rørkurser kan gjøre det vanskelig å identifisere hvilke rør som går til de ulike tapstedene ved vedlikehold eller feilsøking. Kondens på fordeleren skyldes høy luftfuktighet i rommet og kan føre til fuktpåvirkning på installasjoner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med høy luftfuktighet i kjeller/rom under terreng. Det anbefales å merke rørkursene i fordelerskapet for enklere identifisering av rørføringer. Videre anbefales det å redusere luftfuktigheten i kjelleren ved bedre ventilering eller bruk av avfukter for å begrense kondensdannelse på installasjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannstanker på ca 190 liter

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

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.

2022

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i følge eier fra 2023.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er pusset på utsiden. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.



Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- 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.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

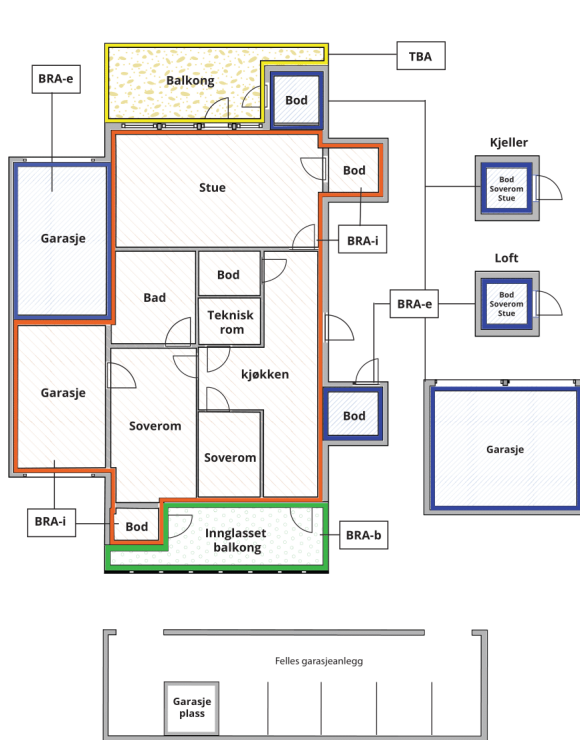
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		52		52			52
1.Etasje	59			59	31		59
2.Etasje	59			59			59
Loft	21			21		7	28
SUM	139	52			31	7	198
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	
1.Etasje	Gang, gang 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
2.Etasje	Gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Loft	Gang, allrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens plansøning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	3
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Lars Milje	Takstingenør
	Saadi Ghaderi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	29	307		0	471.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Finnåsgata 16

Hjemmelshaver

Ghaderi Saadi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Haugesund. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Det er også relativt kort vei til sentrum med handel- og servicetilbud.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er nylig oppført

Beskrivelse

Garasje oppført med yttervegger av betong. Saltakkkonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er montert lakkert stålport, malt entrédør og malte vinduer i tre.

Garasjen er nylig oppført og fremstår i normal god stand på befaringsdagen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

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.