

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svehaugrinda 40, 5535 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 35, bnr. 641

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 28.11.2024

Oppdragsnr.: 20474-2616

Referansenummer: QJ7857

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:



  
TM Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## 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

Uavhengig Takstingeniør

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1969.

Oppført på grunnmur i betongstein, betonggulv.

Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med kledningsbord.

Etasjeskiller i tre.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men boligen har også noe oppgraderingsbehov. .

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](#)

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

Noe stedvis mose.

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

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

Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

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

Renner og nedløp er skiftet i 2002, men skjulte renner i bakke er fra byggeåret.

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående bordkledning på nedre fasader og liggende kledning i gavler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

Saltak i trekonstruksjon.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Flere vinduer er skiftet på slutten av 90-tallet og på begynnelsen av 2000-tallet.

Ellers også enkelte vinduer som er fra byggeåret.

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spalเต็ดekke. Det er også flere store overflater/plattinger med skifer utvendig og over frittstående garasje.

Rekkverk i tre og glass metall.

Utvendige trapper i betong, tekket med skifer.

Eier opplyser om at det ligger varmekabel stedvis på platting ig i trapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og i generelt god stand alder tatt i betraktning da enkelte overflater også er fra byggeåret. Det må for øvrig påregnes noe oppgradering da det er noe utidsmesigheter. Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse. Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Det er ildsteder i stuen og kjellerstuen. 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 synlig mur store deler av vegg mot nord. Hulltaking er derfor ikke utført. Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. God stand alder tatt i betraktning. Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje. En eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov. Det er etablert vaskerom i kjeller. Dette rommet er ikke konstruert som et våtrom og det er ikke vannrett sjiktet på gulv.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad hovedetasje:

Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommet. Det er og opplyst fra eier at baderommet er fornyet for ca 15 år siden men at membraner ikke ble utskiftet.

Nyere flislagte overflater er lagt ovenpå eldre overflater.

Basert på disse opplysninger er det anbefalt at baderommet pusses opp slik at det skal tåle normal bruk ihht. Nyere krav og anbefalinger.

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

## Bad kjeller:

Gulvet på dette baderommet er bygget etter eldre forskrifter fra før 1997. Det er for øvrig utført oppgraderinger på vegger i nyere tid. Det er kun varmekabler på området med vask og dusj, ikke ved toalettet.

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet.

Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det er opplyst at kjøkken er omtrent 45 år gammelt.

Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Det er opplyst at ventilator ikke lenger fungerer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.  
Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også eldre kvaliteter i bygget.  
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.  
Det er eldre oljeanlegg i boligen. Det er også eldre tank under terrasse mot vest.  
Eier opplyser om at anlegget er sanert. Det kan fremlegges dokumentasjon på dette.  
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.  
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.  
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.  
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.  
Det er ikke registrert særlige avvik i mur, så grunn vurderes til å være stabil.  
Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.  
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning (emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser.  
Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt. Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.  
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.  
Grunnmur i betongstein, og betonggulv.  
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.  
Forstøtningsmurer i betong.  
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.  
Men eier opplyser om at det er utført rørfornyning av avløpsrøret fra grunnmur og til kommunalt påkoblingspunkt. Dette kan dokumenteres.  
Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.  
Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er avvik i forhold til at garasje i tilknytning til boligen er innredet, og ikke lenger garasje. Arbeider er ikke omsøkt eller godkjent hos Haugesund kommune.

### Garasje

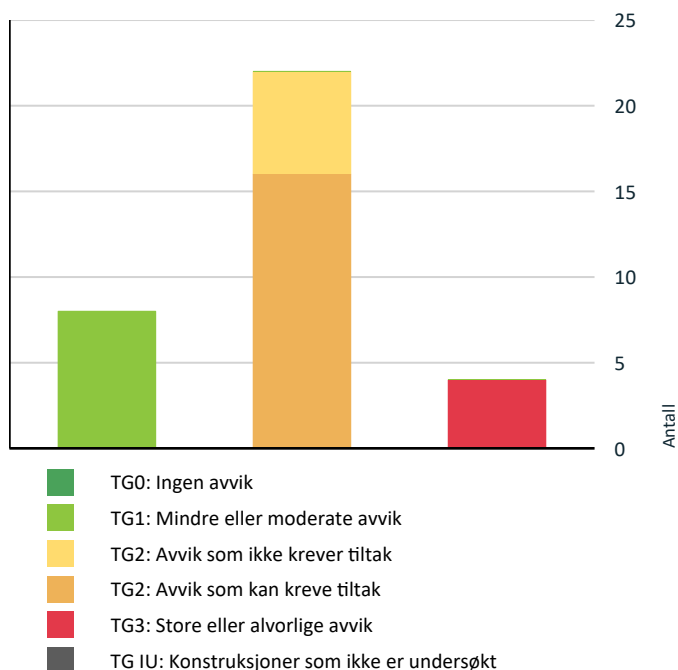
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegning.



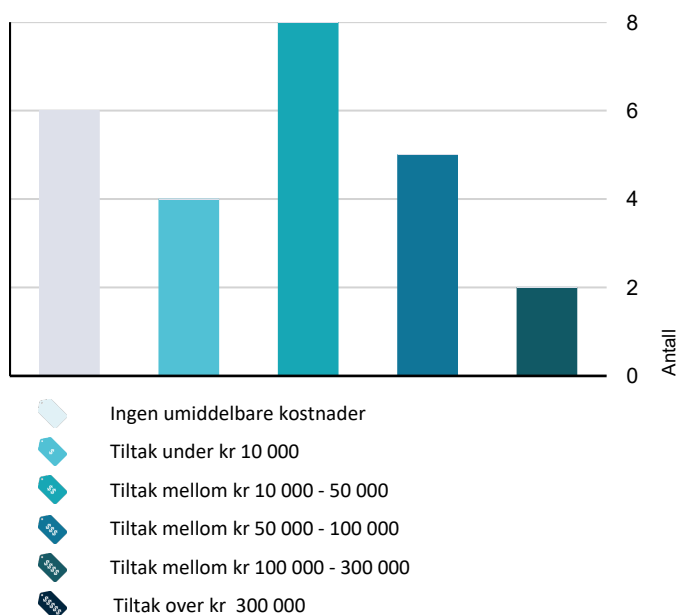
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1969

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Noe stedvis mose.

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

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Undertak/sutak er fra byggeåret. Det er ikke registrert avvik på overflater/undertak som er synlig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

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

Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

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

Renner og nedløp er skiftet i 2002, men skjulte renner i bakke er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Men det er generelt anbefalt med snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Levetiden for rør sommer implisert og besiktige som under bakke er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Ingen umiddelbar konsekvens, men det er generelt anbefalt med snøfanger hvor folk normalt ferdes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående bordkledning på nedre fasader og liggende kledning i gavler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

### Vurdering av avvik:

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

Eldre boliger er generelt underventilert i forhold til en moderne bolig. Allikevel oppført etter gjeldene krav for byggeåret.

Det er spredte råteskader på kledning på utsatte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilering av kledning er hensiktsmessig og utbedre når boligen en dag skal kles på nytt. I forhold til bordkledning med råte er det anbefalt og skifte disse.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis fuktskjolder ved gjennomføringer. Områder er fuktmålt og er tørre på befaringsdagen.

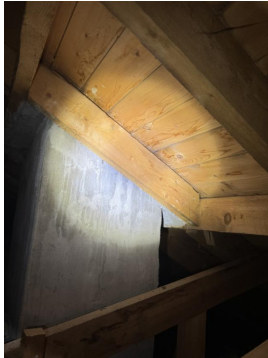
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens. Allikevel anbefalt og holde under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Flere vinduer er skiftet på slutten av 90-tallet og på begynnelsen av 2000-tallet.

Ellers også enkelte vinduer som er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er slitasje og tegn til innvendig kondensering på eldre vinduer, men også noe spor på nyere. Dette kan være tegn på at boligen er noe underventilert.

Vindu i stue mot nord trekker og lukker ikke helt. Også generell slitasje utvendig og innvendig på eldre vinduer i kjeller mot terreng. Enkelte av disse står også komplisert plassert i forhold til vedlikehold da de er under terrasse.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt og se på og øke ventilering i boligen eventuelt ved og tilføre flere veggventiler. Ventilering i denne boligen er fra byggeåret, og det var andre krav da enn nå.

Det kan også påregnes generelt vedlikehold. I forhold til eldre vinduer kan ikke utskifting av enkelte utelukkes. Vindu som trekker må eventuelt skiftes eller pakning må omgjøres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Dører

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Noe trekk i hoveddør da dørbladet er noe skjevt. Det er også tegn til innvendig kondensering på dør til balkong mot sør og også tegn til noe vanninntrengning.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det kan påregnes justering av dør med skjevt dørblad. Det kn også påregnes generelt vedlikehold. I forhold til utskifting av enkelte dører må dette vurderes utfra egne behov, men kan ikke utelukkes gjeldende for balkongdør mot sør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, spaltetedekke. Det er også flere store overflater/plattinger med skifer utvendig og over frittstående garasje. Rekkverk i tre og glass metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler noe rekkverk på terrasse mot vest. Det er enkelte steder her over 0,5 meter til underliggende nivå og derfor krav om rekkverk, Rekkverk i tre på balkong måles til like over 70 cm som er lavt. Det er ikke synlig beslag mot yttervegg på balkong/terrasse. Det er registrert noe skjevheter i treterrasse mot vest og nord.

### Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Omfang av utbedring vurderes utfra egne behov. Krav om rekkverk er viktig og utbedre for å lukke tg3 i denne rapport.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong, teknet med skifer. Eier opplyser om at det ligger varmekabel stedvis på platting ig i trapp.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og i generelt god stand alder tatt i betraktning da enkelte overflater også er fra byggeåret. Det må for øvrig påregnes noe oppgradering da det er noe utidsmessigheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt noe utidsmessigheter som vil utløse noe oppgradering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfang av oppgradering må vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis i boligen målt skjevheter på 6-13mm skjevhet. Dette er relativt normalt i en trekonstruksjon.

Det er også noe stedvis knirk i etasjeskille/overflater.

### Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens. Må evt vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radonstråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Anbefalt grense er under 100Bq/m<sup>3</sup>.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Det er ildsteder i stuen og kjellerstuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

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

### Vurdering av avvik:

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

Levetiden for pipeløp og ildsteder er mer enn halvert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det er anbefalt med kontroll av pipe/ildsted fra offentlig etat.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er synlig mur store deler av vegg mot nord. Hulltaking er derfor ikke utført.

### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig at det er saltutslag på vegger og åpen mur som er tegn på at det er fuktvandring i mur. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen.

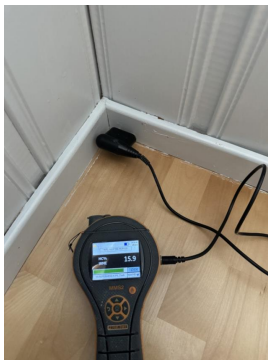
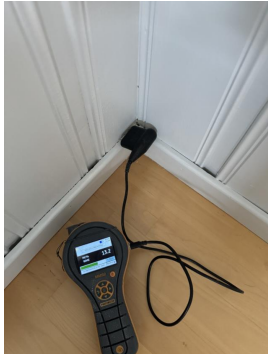
### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Det kan ikke utelukkes avvik andre steder enn akkurat der hvor det er åpen mur uten at dette er kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske fuktmålinger på innkledd vegger uten at dette ga utslag av betydning,.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke håndløper på vegg. Det er lavere rekkverk stedvis en 90 cm og åpninger overskrider også ti cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ingen umiddelbar konsekvens.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. God stand alder tatt i betraktning.

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

En eventuell utskifting må vurderes utfra egne behov.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert vaskerom i kjeller. Dette rommet er ikke konstruert som et våtrom og det er ikke vanntett sjiktet på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da dette rommet ikke er etablert som et vaskerom med vanntette sjikter er det anbefalt at dette etableres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt at rommet pusses om slik at det skal tåle normal bruk etter dagens anbefalinger og krav.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

Gulvet på dette baderommet er bygget etter eldre forskrifter fra før 1997. Det er for øvrig utført oppgraderinger på vegger i nyere tid. Det er kun varmekabler på området med vask og dusj, ikke ved toalettet.

### Vurdering av avvik:

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

Det er anbefalt og oppgraderes eldre overflater på dette baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes noe oppgradering. Omfang vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



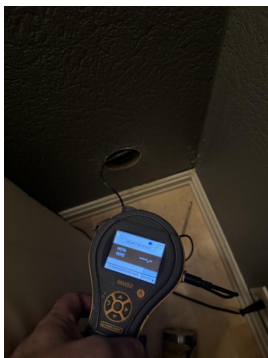
# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet. Det er og opplyst fra eier at badet er fornyet for ca 15 år siden men at membraner ikke ble utskiftet.

Nyere flislagte overflater er lagt ovenpå eldre overflater. Basert på disse opplysninger er det anbefalt at badet pusses opp slik at det skal tåle normal bruk ihht. Nyere krav og anbefalinger.

#### Vurdering av avvik:

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

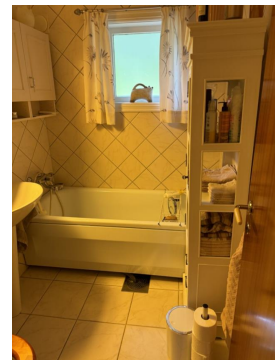
Det foreligger ingen dokumentasjon, og badet er fornyet for omtrent 15 år siden. Det er opplyst at overflater er lagt ovenpå eldre lenoleumsbelegg og membraner er ikke skiftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at dette badet pusses opp for at det skal tåle normal bruk etter dagens anbefalinger og krav.

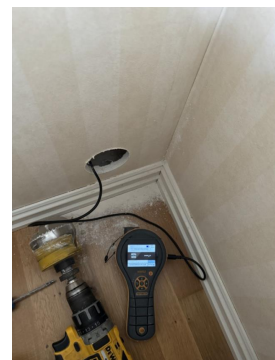
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## HOVEDETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder. Det er opplyst at kjøkkenet er omtrent 45 år gammelt. Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkkenet i denne boligen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Eldre innredning med slitasje og noe manglende bruksfunksjoner som kan forventes på et kjøkken i dag.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det kan påregnes oppgradering av kjøkkenet i denne boligen. Omfang av oppgradering må vurderes utfra egne behov.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

Det er opplyst at ventilator ikke lenger fungerer.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator i denne boligen er defekt.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det kan påregnes utskifting av ventilator. Normal i forhold til utskifting av kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

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 inntil 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er anbefalt og skifte vannførende rør ved oppgradering av våtrom og kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### ! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også eldre kvaliteter i bygget.

## Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er anbefalt med utskifting ved oppgradering av våtrom og kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Varmesentral

Det er eldre oljeanlegg i boligen. Det er også eldre tank under terrasse mot vest.

Eier opplyser om at anlegget er sanert. Det kan fremlegges dokumentasjon på dette.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

### Spørsmål til eier

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

**0 Ukjent, men tavlen er oppgradert i noe nyere tid. Eldre hovedsikring.**

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 Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på tavlerenovering.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**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?

**Nei**

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?

**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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### 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 anbefalt med utvidet el-kontroll hvert 5 år. Gjør forsøk på innhenting av dokumentasjon, samsvarserklæring ol.**

### Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

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

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser. Det er ikke registrert særlige avvik i mur, så grunn vurderes til å være stabil.

### ! TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning(emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser. Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det er ingen drenering i moderne forstand rundt denne boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det kan ikke utelukkes tiltak i forhold til redrenering av boligen. Dette må vurderes på bruk av kjeller/underetasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Påregnet noe lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong.

### ! TG 2 Terrengforhold

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger**

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret. Men eier opplyser om at det er utført rørfornyning av avløpsrøret fra grunnmur og til kommunalt påkoblingspunkt. Dette kan dokumenteres.

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

### **Vurdering av avvik:**

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1979

### Standard

Ikke kontrollert.

### Vedlikehold

Ikke kontrollert.

### Kommentar

### Beskrivelse

Garasje er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Denn er kun areal målt.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

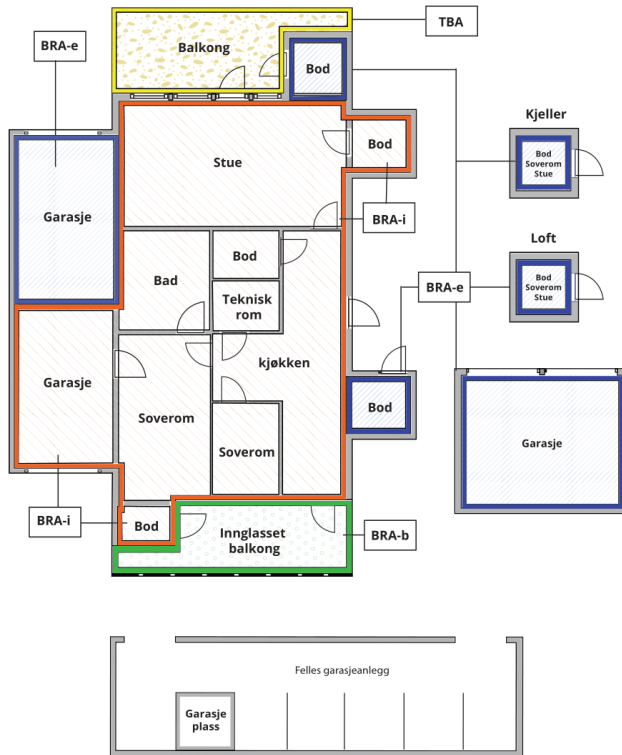
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	88			88	62
Underetasje	78			78	24
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>86</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue		
Underetasje	Entré/hall, Kjellerstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Kott , Vaskekjeller, Bod		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik i forhold til at garasje i tilknytning til boligen er innredet, og ikke lenger garasje. Arbeider er ikke omsøkt eller godkjent hos Haugesund kommune.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utvendig avløp er rørfornyet.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	

<b>SUM</b>		<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>	

### Romfordeling

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

### Kommentar

Oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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)
<b>Enebolig</b>	162	4
<b>Garasje</b>	0	24

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Øyvind Magne Risanger	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	641		0	829.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Svehaugrinda 40

### Hjemmelshaver

Risanger Øyvind Magne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i rolig, barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikker/kjøpesenter. Fint utsikt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet med skifer i trapper/dekke. Ellers plener og noe beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.11.2024		Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Q17857>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon