

# Tilstandsrapport



📍 Djupaskarvegen 109, 5521  
HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

# gnr. 30, bnr. 285

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2025

Rapportdato: 12.03.2025

Oppdragsnr.: 20763-3091

Referansenummer: FQ2020

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av

**NITO**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsめglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilbyr energimerking av næringsbygg mm. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

## Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg  
Uavhengig Takstingeniør  
[schive@takst2.com](mailto:schive@takst2.com)  
476 39 549



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.

! 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

## Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggundersøkelser om det er bestilt.

## Enebolig - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av lødd stein som er spekket med betong og noe lettklinker eller lignende. Etasjeskiller av trebjelkelag. Yttvegger av stående tømmer. Saltak med det som kan se ut som åser. Taket er tekket med takstein av betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er forskjellige overflater på gulvet i denne boligen. I 2.etg ser det ut til å være mye gulv av heltre, samt noe beleg. I 1.etg o.l. ser det ut til å være en del parkett.

Veggene er malt tapet o.l.

I Himling er det himlings plater og malt med sprosser.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er enklere bad med fliser på gulv 2.etg. Utdaterte våtrom i kjeller.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Asfaltert innkjørsel og noe belegningsstein. Skjermet hage mot sør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

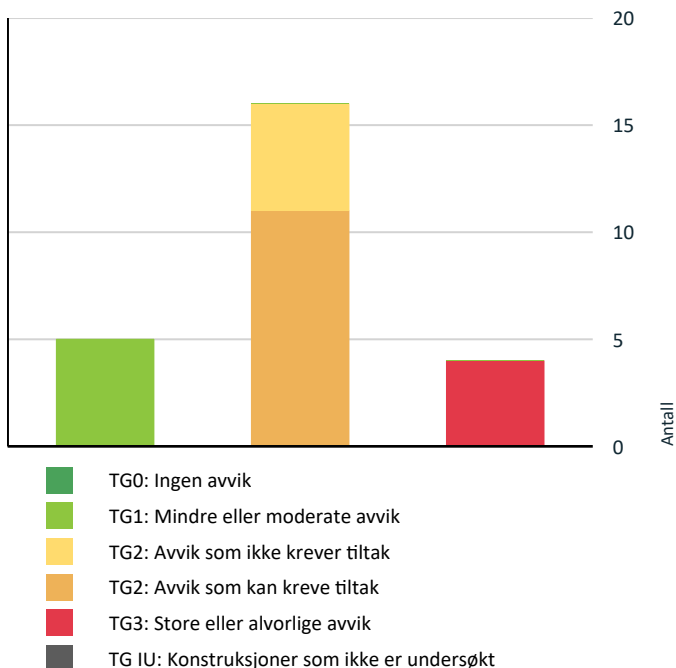
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

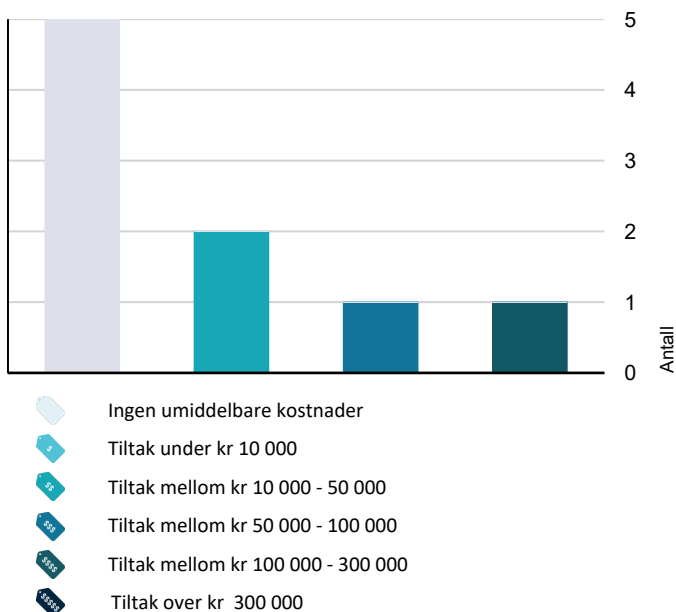
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	<a href="#">Gå til side</a>
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
	Tomteforhold > Forstøtningsmur	<a href="#">Gå til side</a>
	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
	TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Taktekking		<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Vannledninger		<a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Avløpsrør		<a href="#">Gå til side</a>
	Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1920

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Registrering av grunn var i 1914.

### Standard

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

### Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold/fornyng er påregnelig.

### Tilbygg / modernisering

1988	Modernisering	Dato er basert på årstall i vinduer. Eier opplyser det ble gjennomført en noe større tiltak, som innebar skifte av alle vinduer, retting av vegger, etterisolering og tak.  Eier opplyser isoleringen var helhetlig for alle hovedetasjene inkl. loft, men det er noe mindre området i kjeller som ikke ble isolert.
------	---------------	--

2000	Tilbygg	Bislag.
------	---------	---------

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befarng.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

**Årstall:** 1988

### Vurdering av avvik:

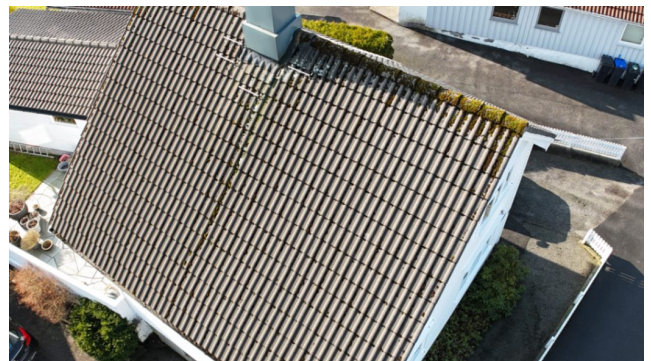
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### 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.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen og/eller manglende dokumentasjon. Som følge av dette anbefales nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Krav til snøfanger melder seg iht. gjeldene byggt teknisk forskrift ved tidspunktet for omlegg av taktekkning, så fremt tiltaket ikke kan betraktes som rent vedlikehold (likt mot likt).

## Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfanger kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt evt. krav til snøfanger.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjonen. Eier mener det skal være stående tømmer, sett bort fra tilbygget bislag hvor det er ukjent. Liggende trekledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnetning, hvor det mellom annet ikke er luften- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

## Vurdering av avvik:

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

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling i byggforsk kan ikke påvises ved at det er åpning i topp og bunn av kledning. Spesielt synlig over vinduer/dører hvor det ikke er åpning/glipe som sørger for god luftning, samt drenering av evt. fukt som trenger igjennom kledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Musesperre må etableres.

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan dreneres ut.

Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørking av treverk og forkortet levetid.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med åser.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eier opplyser det er svært begrenset ventilering ift. moderne krav, da det ble isolert helt opp til undertak av over-underliggere, slik evt. lufting er begrenset til mellomrom under overligger.

Det er observert små spor av mott i konstruksjonen innvendig. Det observert noen merker o.l. som normalt for konstruksjoner på ca. 100 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen har passert forventet levetid og det må gjøres nærmere undersøkelser for å fastslå evt. resterende levetid. Alder og tilstand tilsier tiltak kan være påregnelig.

En igjenbygget takkonstruksjon kan ha skjulte feil og mangler. Det anbefales nærmere undersøker før man utelukker behovet for evt. vedlikehold eller tiltak.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder. De fleste vinduer er nok fra 1988.

Det er eldre vinduer med enkelt- og dobbelglass glass i kjeller. Det er skiftet noen vinduer i nyere tid.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport

Vinduene er gamle, og eier har skiftet noen allerede.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Gamle vinduer kan ha svekket funksjonalitet som medfører trekk, svekket klimaskjerm og/eller vanskeligheter med åpning og lukking. Det anbefales nærmere undersøkelser som følge av alder og tilstand på bygningsdelen.



## ! TG 1 Dører

Ytterdører i tre og plast.

## Andre utvendige forhold

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov.



## INNVENDIG

### Overflater

Det er forskjellige overflater på gulvet i denne boligen. I 2.etg ser det ut til å være mye heltre på gulv, samt noe belegg.

I 1.etg o.l. ser det ut til å være en del parkett.

Veggene er malt tapet o.l.

Himling er det himlings plater og malt med sprosser.

Eier viser at det mangler noen lister rundt et vindu på loft.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruer hull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal brukslitasje og/eller mindre skjønnsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.



Manglende listing rundt et vindu på loft.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår. Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

knirk er påregnelig og må undersøkes nærmere av interesserte.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

# Tilstandsrapport

Det måles ca. 6-7 cm skeivhet gjennom hele rommet på loft.

Det er også litt svikt i gulvet på loft.

Det måles ca. 17 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang 2. etg.  
Det måles ca. 35 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom (nordøst) 2.etg .

Etter å ha påvist tilfelle av TG3 er det ikke foretatt ytterligere målinger.  
Flere skeivheter må påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova).  
Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

Eier opplyser at samtlige vanger på pipe ikke er tilgjengelig, men brannvesenet har vært på tilsyn uten negative anmerkninger.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er vegger under terreng som er utforet og kledd.

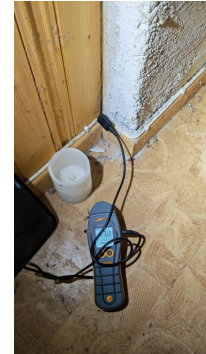
### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Forhøyet fuktighet gir grobunn for muggsopp, som kan forårsake astma, allergier og dårlig innneklima. Fuktighet kan også føre til skader (råte) i treverk, rust på metaller mm. samt tiltrekke seg uønsket insekter og medføre høyere varmetap.



## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Gjelder spesielt trapp til loft.

Stedvis manglende rekkverk på kjellertrapp

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk er bak tett sokkel, slik evt. lekkasjevann vil gå ut av rom. Belegg har løsnet i dusj.

### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre vaskekjeller som er i hverdagslig bruk. Betong er ikke ansett som vannrett sjikt lengre, slik rommet ikke må forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ETASJE 2 > BAD

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Lite bad som ble fornyet for ca. 20-25 år siden (årstall er usikkert). Det blir opplyst om tiltaket inkl. skifte av rør og sluk.

Det er fliser på gulv. Ikke varmekabler, men stråleovn for varme.

Det er registrert motfall på gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Motfall gjør at dagens funksjonskrav ikke er opprettholdt.

Det er heller ikke benyttet mansjett eller tilstrekkelig tetting rundt vannrør under vask.

#### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, plåteopp og stekeovn.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

Kjøkkenet er gammelt, men velholdt. Det er ikke unormalt at det kan skjule seg mindre fukt/bruksmerker på kjøkken som dette. Ingen tiltak ansees nødvendig, men interesserte må gjøre nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker mindre fukt- og bruksmerker som er normalt for eldre kjøkken.

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Varierende alder. Stoppekran lokalisert på vaskerom. Normal levetid for vannledninger av kobberrør er 25 til 75 år.

**Årstall:** 1920

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold. Det er installert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## ! 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 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.*

Eldre elektrisk anlegg som ble tilnærmet komplett utskiftet i løpet av 1980-1990 -tallet.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

3. 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**

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

### Generelt om anlegget

5. 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

7. 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**

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

9. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:**

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det kan være utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring, eller at anlegget er fra en tid før krav til samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstillingsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

*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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Eier opplyser det skal bli ordnet røykvarsler i kjeller etter befarings.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Fuktsikring og drenering

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

Ingen synlig fuktsikring. Drenering ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Svekket drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

- a. Fuktskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg og sopp.
- b. Helseproblemer: Mugg og sopp kan forårsake allergier og luftveisproblemer for beboerne.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eier opplyser det skal være grunnmur av lødd stein som er spekket med betong, samt lettklinker eller annet på på vegg mot sørøst.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen.

Levetid | Grunnmur av av betong eller murt vegg over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Som følge av bygningsdelens alder, samt at det meste av den er skjult og/eller kontrollert ved stikktagninger må det gjøre nærmere undersøkelser før man utelukker behov for vedlikehold eller tiltak.

Se også skeivheter i etasjeskille.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Generelt anbefales det kontroll av støttemurer av fagperson (nærmere undersøkelser).



# Tilstandsrapport



## **Terrengforhold**

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Tilkopling av vann- og avløp opplyst offentlig.

Eier opplyser vann og avløpsledninger ble utskiftet på 1970- tallet eller lignende.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

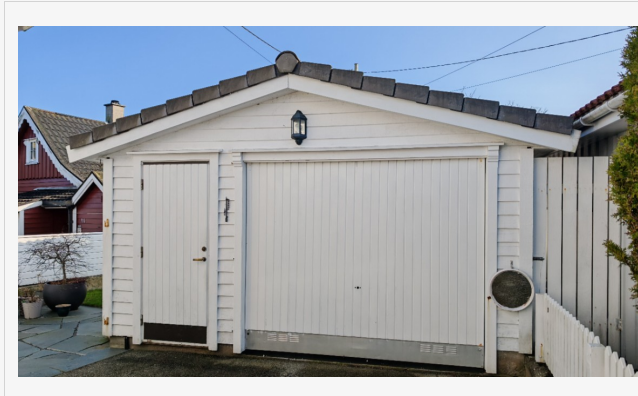
Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Nærmere undersøkelser (kamerainspeksjon) anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Ikke vurdert. Kun oppmålt.

### Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



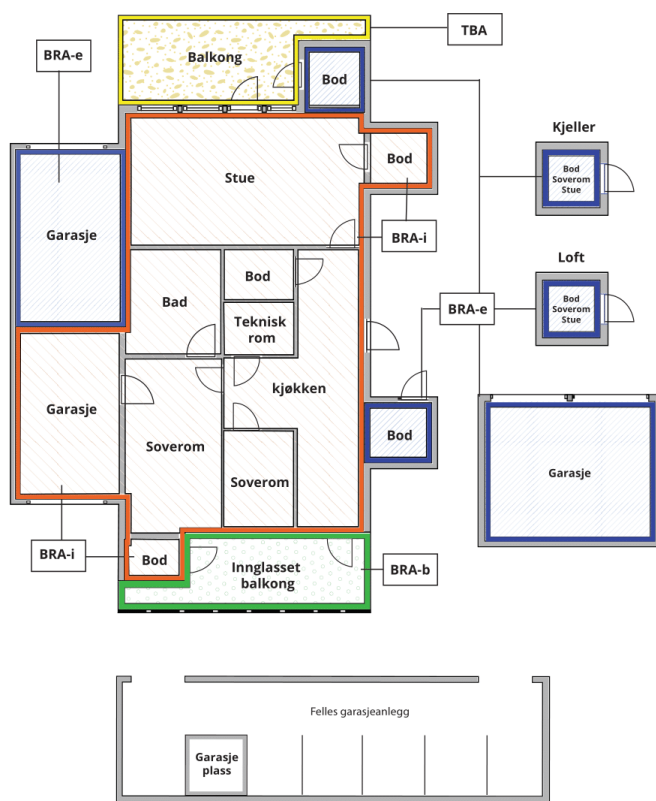
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### 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)		
Kjeller	10			10	
Etasje 1	53			53	
Etasje 2	48			48	
Loft					
<b>SUM</b>	<b>111</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall, Bod, Bad, Vaskerom, Gang		
Etasje 1	Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue		
Etasje 2	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Bod, Bod 2		

### Kommentar

Loftet er marginalt ikke måleverdig pga. fri bredde på romhøyde 1.9 meter utgjør kun ca. 0.5 m og ikke minstekravet på 0.6 m.

"Kravet til måleverdig areal er fri høyde over gulvet på 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. "

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Boligen har en utforming og rominndeling som gjør presis arealmåling iht. retningslinjer utfordrerne. Interesserte må selv besikte arealet inngående og gjøre egen vurdering av tilgjengelig areal. Det er skråtak i boligen og boligen har areal som ikke er måleverdig. Det blir ikke hensyntatt skeive gulv. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Det er marginale forskjeller mellom målbart og ikke-målbart areal. Spesielt i kjeller. Interesserte må merke seg dette og besikte areal nærmere.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

## Brannceller

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Skiftet vindu på kjøkken og bad for 2-3 år siden. Utført av byggmeter, ingen dokumentasjon.  
Skiftet bereder for ca. 2-3 år siden. Eier opplyser arbeidet ble utført av Aibel. Ingen dokumentasjon.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar: Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft. Loft er marginalt ikke måleverdig, og er ikke i bruk til varig opphold.

Rømningsvinduer fraviker dagens minstekrav noe da fri bredde kun er ca. 43 cm, men det nok mulig for de fleste å komme seg.

Avstand til terreng noe under 5 meter, slik det også bør vurderes rømningsstige, tau eller annet. Det er også mulig å komme seg ut over tak.

"Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter"

Det er lavere romhøyde, spesielt i kjeller hvor deler også ikke er måleverdig., og måleverdige rom er under 2 meter.

## 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 1		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

## 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	101	10
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2025	Odd Schive Kiperberg Åse Ekberg (med sønn)	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	285		0	278.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Djupaskarvegen 109

### Hjemmelshaver

Ekberg Åse

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnboksutskrift for 1106-30/285			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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