


Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Oterstien 4A , 5517 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 23, bnr. 711, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20281

Referansennummer: HM9056

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

3 Takst

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

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



Rapportansvarlig

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført firemannsbolig, hvor den aktuelle enheten ligger i 1 etasje.
Bygningen er oppført i 1998 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av forventet brukstid, slik at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler som har særlig tilknytning til den aktuelle enheten. Enkelte forhold kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er i denne rapporten ikke tatt stilling til ansvarsfordelingen.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, med enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold, valg av løsninger og oppdragsmengde. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige for aktuelle tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet.

Firemannsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt boddør.
Platting av betongheller som er dekket med terrassefliser på justerbare terrasseføtter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Gulv mot grunn er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.
Boligen har elementpipe, men ikke montert noe ildsted.
Innvendig har boligen malte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 8mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,9 som ansees som tørt. Fuktmålingen er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er foretatt fuktmåling i åpen konstruksjon i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberrør som røropplegg i boligen.
Hoved stoppekran er plassert i vaskerom.
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Dreneringen er fra 1998. Nedgravd drensssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.
Bygningen har ringmur i betong . Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere ringmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

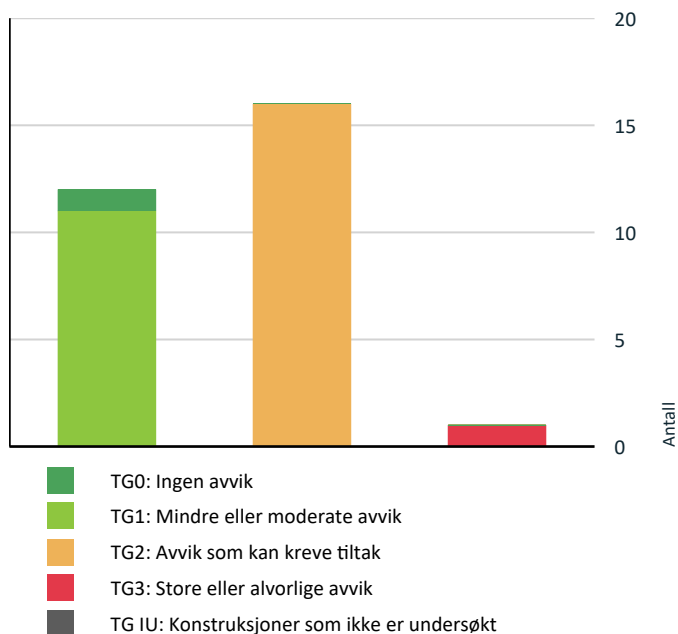
Firemannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

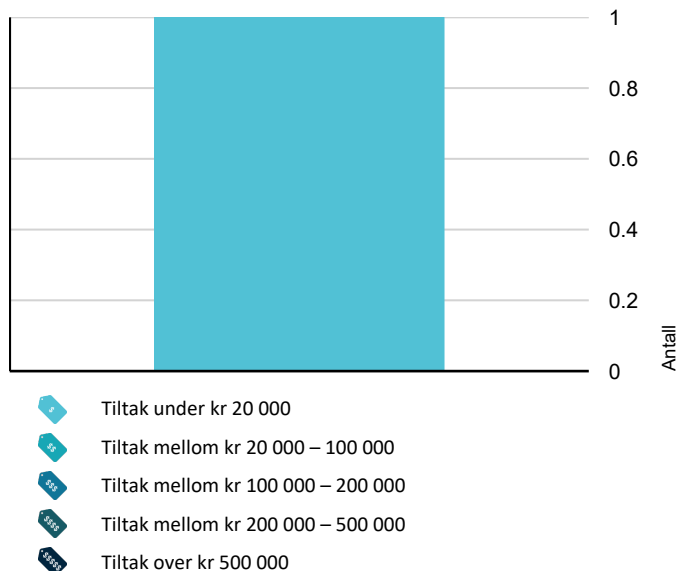
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaringsdagen var det møbler og inventar plassert langs vegger og på gulv, slik at ikke alle overflater var tilgjengelige for full kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår med noe behov for vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader medfører redusert motstand mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av bakliggende konstruksjon ved utskifting. Vurderingen er basert på visuell befarings, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen.

For liten avstand mellom kledning og terreng øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 300 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggdetaljer 542.101.



Spredt råteskade



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitasje på enkelte vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling med skraping, grunning og maling. Eventuelle skadede trepartier bør utbedres ved behov. Forholdet kan medføre økt slitasje på karm, rammer og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av vinduer anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

! TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt boddør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i nedre del av balkongdør. Skadene fremstår som følge av fuktpåvirkning over tid. Videre er det registrert kosmetiske skader og overflateslitasje på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskader kan medføre redusert bæreevne og tetthet, samt økt risiko for videre fuktopptak og nedbrytning av treverket. De kosmetiske skadene på ytterdør vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og har ikke vesentlig betydning for funksjon. Skader i overflatebehandling kan imidlertid gjøre døren mer utsatt for fuktpåvirkning over tid dersom vedlikehold ikke utføres.

Balkongdøren bør vurderes skiftet ut på bakgrunn av påviste råteskader. For ytterdør er det ikke behov for tiltak utover eventuelt vedlikehold/overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet paneler på balkongdør



Skader på ytterdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting av betongheller som er dekket med terrassefliser på justerbare terrasseføtter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder.

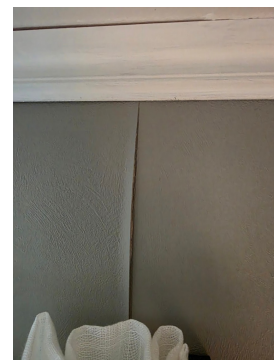
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.



Det er påvist en del riper og merker i parkett.



Sprekker i tapet



Merker i tak

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, men ikke montert noe ildsted.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov.



Skader på dør til bad



Skader på dør til vaskerom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hull i vegg/fliser i våtsone etter tidligere montert dusjvegg/dør. Hullene er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltaking i fliser medfører brudd i bakenforliggende membran. Dette gir økt risiko for vanninntrengning til konstruksjonen ved direkte vannbelastning. Det anbefales å tette hullene med egnet metode for å begrense risiko for fuktinntrengning. Det benyttes i dag dusjkabinett, og fortsatt bruk av dette anbefales for å redusere vannbelastningen på veggene.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 8mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses. Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstillende anbefalte løsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vannettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TGO eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist løs og fuktpåvirket folie på baderomsinnredning. Det er også registrert at håndtak mangler skruer og fremstår løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av materialet og redusert levetid på innredningen. Løst håndtak kan medføre redusert funksjon. Skadet innredning bør vurderes utbedret eller skiftet ved behov. Manglende skruer i håndtak bør ettermonteres og håndtaket festes forsvarlig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

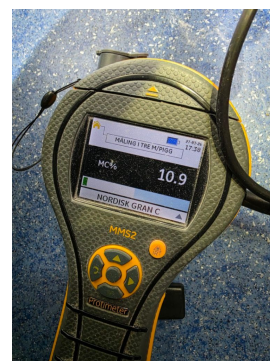
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,9, som ansees som tørt. Fuktmålingen er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert. Det er også gjort hull i vegg i forbindelse med montering av vannmåler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder på våtromstapet/belegg medfører redusert fuktsikkerhet. Hulltaking i vegg bryter tettesjiktet og kan gi økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon. Vaskerom utsettes imidlertid normalt for mindre direkte vannbelastning enn bad, og risikoen vurderes derfor som noe redusert ved normal bruk. Det anbefales å tette gjennomføringer på en fagmessig måte for å redusere risiko for fuktinntrengning. Ved fremtidig oppgradering bør veggoverflater og tettesjikt vurderes for utskifting.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall kan medføre at eventuelt lekkasjevann eller utilsiktet vannsøl ikke ledes til sluk. Vaskerom utsettes normalt ikke for regelmessig direkte vannpåvirkning på gulv, men ved lekkasje fra tekniske installasjoner kan vann bli stående og gi økt risiko for fuktskader. Fallforhold bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstillende anbefalte løsninger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-25 år.

Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i åpen konstruksjon i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til nedbrytning av materialer og økt risiko for sopp- og råteskader. Forholdet vurderes å skyldes kondens fra vanninntak som drypper inn i konstruksjonen. Forholdet bør kontrolleres av rørlegger for nærmere avklaring av årsak. Det anbefales å isolere rør og utbedre kondensproblematikk for å hindre videre fuktpåvirkning. Konstruksjonen bør følges opp og eventuelle fuktskader utbedres ved behov.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i vaskerom. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

Viser også til fuktmåling i veggkonstruksjon hvor det er påvist kondensdannelse på vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder på røropplegg gir økt risiko for lekkasjer over tid. Kondens på vannrør kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og videre utvikling av fuktskader dersom forholdet vedvarer.

Det anbefales å isolere vannrør for å redusere kondensdannelse.

Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes nærmere kontroll av røropplegget av fagperson. Ved fremtidige arbeider må oppgradering av rørsystem påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1998

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa.no på arbeider utført i 2020

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1998. Nedgravd drens-system er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i betong . Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere ringmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleindeling

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 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 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

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	71	5		76	28
SUM	71	5			28
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringsstidspunktet, er lik godkjente tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig	71	5

Kommentar

Firemannsbolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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 befaringsstidspunktet 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	711		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Oterstien 4A							
Hjemmelshaver Dekkers Ebbe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i etablert boligområde i Haugesund. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med nærhet til skole, barnehage og dagligvare.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.