

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sigvat Skalds veg 7, 5518 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 26, bnr. 488

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 18158-1183

Referansenummer: PK4147

Autorisert foretak: Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen

Sertifisert Takstingeniør: Roar Ingebrigtsen

Vår ref:



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.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen

Har jobbet i eiendomsbransjen siden 1987 og har meget bred erfaring innen bygg og eiendom. Svennebrev som tømmerer i 1989. Byggmester i 1997. Takstmann fra 2002 i NTF. Har jobbet som eiendomsmegler fra 2005 til 2009 og fra 2015 til 2019. Takserer det meste innen bygg og eiendom. Medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Roar Ingebrigtsen

Uavhengig Takstingeniør

roar@takstmannbygg.no

907 57 244



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1962. Påbygget mot sør i stue med 5,5 m2. Antatt byggeår 2013. Stor terrasse med levegg bygget mot sør i 2023. Boligen er mellom 2020-2023 vesentlig renoverert og oppgradert i hovedetasjen inkl rør og elektrisk. Nytt Ikea kjøkkeninnredning fra 2022. Endel vinduer er skiftet. Stuevinduer 5 stk og vindu på bad er råtnet og må skiftes. Kalkutslag og noe høy fuktmålinger på innsiden av yttermur i kjeller og krypkjeller. Det meste av snekkerarbeider og murerarbeider er gjort selv av eier med fagfolk.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekket, noe undertak, vindskeier, takrenner er skiftet i 2016, Vinduer i tre med varierende alder. Noen vinduer glidehengslet i hovedetasje er nyere skiftet. Faste Pvc vinduer i utbygg stue er fra 2013
Grunnmur i betongblokker som er pusset.
Yttervegger er i bindingsreisverk med utenpåliggende (stående) trekledning.
Terrasse i i tre mot sør er bygget i 2023. Levegg med stående bord er ikke behandlet.
Liten åpen bod i hagen mot sør-vest. Bygget i tre. Saltak med utvendig takshingel/takpapp. Noe slitt. Ca 4 m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i kjelleretasje.
Rom i kjeller har delvis innforede vegger og delvis pusset yttermur
Krypkjeller i del mot øst.
Tilkomst krypkjeller er fra kjeller.
Kjelleretasje er ikke gjort noe med de senere år og fremstår som delvis uinnredet.
Garasje og utebod er ikke innredet.
Det er original trapp i tre ned til kjeller.
Liten trapp fra hoveddel og opp til soverom mot vest.
Det er ikke foretatt radonmålinger av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom i hovedetasje er bygget/ renoverert i 2020. Begge rom har fliser på gulv med oppkantfliser. Vegger er malt. Bad har fliser på vegg i dusjsone. El vifter i begge rom.
Bad inneholder: Dusj med dusjdør i glass, vegghengt wc, baderomsinnredning og badekar.
Vaskerom inneholder: Benkeplate med servant, Høyskap og opplegg til vakemaskin, m.m.
Wc inneholder: Servant og vegghengt wc.
Toalett i kjeller inneholder: Servant og wc.
Teknisk rom i kjeller inneholder, 200 liter v.v tank fra 2020, stoppekran, vannmåler, rør i rør skap. Rommet har betonggulv og er uinnredet.
Det er Karsten BjellandAS/ Teqva rør AS som har foretatt rørarbeider på boligen mellom 2020 - 2023.
Det er Jatec som har foretatt/ ansvar for elektrisk foretatt mellom 2020-2021. Oneco fra 2022-2023..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2022 med svart med lys benkeplate og innebygde hvitevarer. Vifte i induksjons-topp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmepumpe i stue fra 2017. Utedel står mot øst.
2 stk utekraner.
El bil lader på yttervegg mot øst.
Elektrisk og røropplegg nytt i hovedetasje mellom 2020-2023.
Vann og avløp skal nylig være skiftet av kommunen i 2024 -2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er antatt fjell siden det er fjellformasjon i krypkjeller. Grunnmur på kjellermur har ikke grunnmursplastikk. Dette var heller ikke krav på byggetidspunktet. Nåværende eiere opplyser at her montert grunnmursplastikk på ringmur mot deler av krypkjeller. Tomta er nokså flat med mye plen mot vest, sør og øst. Asfaltert innkjørsel samt noe belegningsstein og naturskifer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

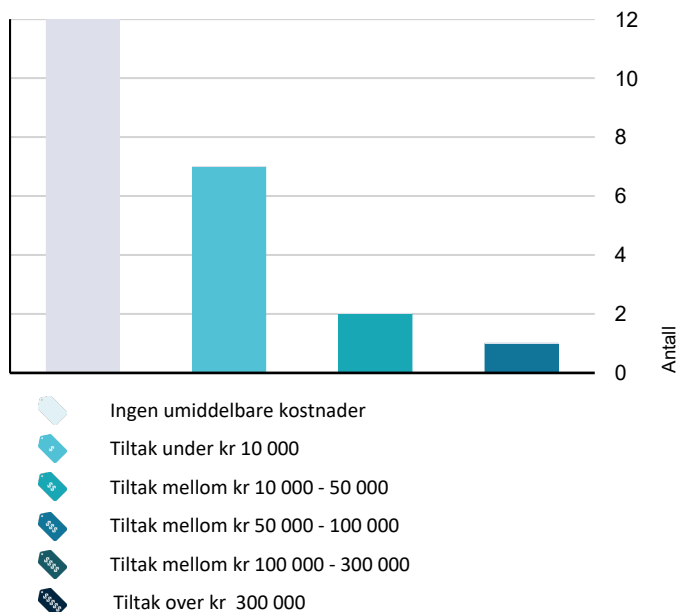
Sammendrag av boligens tilstand

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

At eiendommen ikke har feil, mangler, servitutter med mer utover det som er opplyst eller oppdaget på befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1962

Kommentar
I flg eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

Standard
Bra standard. Boligen er vesentlig renoveret i hovedetasje mellom 2020 og 2022. Ny terrasse i tre mot sør.

Vedlikehold
Boligen virker bra vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2013	Modernisering	Tilbygg i stue mot sør 5,5 m2. Antatt 2013 siden vinduer er fra 2013. Men kan være eldre.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

All takstein, deler av undertak og vindskeier med dekkbord er skiftet av Bjelland og Lilleskog i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner og nedløp

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vann fra takstein renner ned på vindskei utenfor stue mot sør-vest. Her bør lages til ett beslag som gjør at vannet treffer oppi takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Kledning har varierende alder og tilstand. Endel kledning er nyere skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Noe småråde/ blødt treverk i endel skjøtet kledning. Vannbord/ kledning under og på sidene av vindu på levegg er malingslitt og blødt i treverk.

Noe kledning bør fikses skiftes i nærmeste fremtid.

Manglende lufting bla under/ bak kledning mot øst.

Listverk under ytterdør og noe kledning står helt nedtil trapp. Dette gjør at vann kan trenge opp i treverket.

Usikker tetting mellom dør og trapperepo. Betong i trapp går inntil betonggrunnmur sett på undersiden. Denne muren er noe fuktig på utsiden under trapp.

Treverk på halvtak over bod mot vest står helt inntil betongveranda.

Dette fører til fukt i treverket.

Noen plasser er flere kledningsbord som er delvis skiftet kappet i samme høyde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må lages lufting under kledning der det er tett. Kledning vil ellers råtne fortere.

Noen kledningsbord må skiftes der det er råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Noe råte/ blødt treverk i skjøt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med avstivere ned til bjelkelag. Synlig undertak (sett fra kaldt loft) av trebord/ panel. Tilkost via luke på vegg på soverom mot vest.

Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med forskjellig alder. Vinduer i stue mot vest samt wc og i kjeller er fra byggetidspunkt.

Endel vinduer på Kjøkkendel mot øst og nord og soverom mot vest er nyere glidehengslet fr 2020-2023. Nyere vinduer på bad og vaskerom. 3 stk faste vinduer fra 2013 i tilbygg stue mot sør har 3 lags glass og er i pvc/ plast.

Utebod har originale faste smale vinduer.

Garasje mangler vindu mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

5 faste vinduer i stue mot sør er råtne i karm nede og må skiftes.

1 vindu på wc er råtne i karm nede å må skiftes.

1-2 vinduer på tidligere bad i kjeller mot nord er noe råtne i karm nede og bør/ må skiftes.

Noen pvc vinduer i tilbygg stue bør tettes bedre rundt karm fra utsiden. Mangler sidelister og silikon har løsnet under/ mellom vinduskarm og naturskifer noen plasser.

Vindu på levegg terrasse er værslitt og må vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Eneklte vinduer er råtne og må skiftes.

Pvc vinduer må tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu i stue ved terrasse mot sør.



Vindu må tettes bedre mellom karm og mur.

Dører

Ytterdør er nyere. Dør er malt og utadgående med sideglass.

Tofløyet dør med vindusfelt på soverom mot vest ut mot balkong. 3 lags glass.

Terrassedør i stue mot terrasse er malt og utadgående med glassfelt.

Døra har katteluke.

Dør inn til gang mot kjeller. Mest sannsynlig original innadgående dør.

Døra er tett.

Enkel tredør til utebod.

Garasjeport er skiftet men ukjent år. Elektrisk åpner. Bredde 2,2 meter.

Høyde 1,86 meter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre mot sør med utgang fra stue er bygget i 2023 og har bra standard.

Veranda/ balkong med utgang fra soverom mot vest. Veranda/ balkong har betongdekke og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverks-stolper ligger nedtil betongdekke og er råtne i bunn.

Terrasse mot sør:

Enkelte bærebjelker under ny terrasse i tre står på treklosser.

Noen plasser er bærebjelker er satt på søylesko som er borret/ støpt ned i betongfundament.

Terrassebord/ terrasse er høyere enn kledning på vegg. Dette gjør vedlikehold på kledningen vanskeligere.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Veranda mot vest:

Rekkverks-stolper er råtne og må skiftes.

Handreke på toppen er malingslitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda mot sør. Treverk mot betong.

Utvendige trapper

Betongtrapp ved ytterdør mot nord er bekledd med skiferheller/ fliser. Håndreke på ene siden.

Betongtrapp ved dør til gang/ kjeller som går mot nord er bekledd med skiferheller/ fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

På trapp ved ytterdør mangler 1 stk rekkverk på utsiden. Repo er ca 85 cm fra bakkenivå.

På trapp til gang/ kjeller mangler rekkverk på begge sider.

Det er krav til rekkverk der hvor det er høyere enn 0,5 meter fra bakken. Handrekke på vegg på trapp ytterdør er 81 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk 3 plasser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom kjeller og hovedetasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller/ underetasje:

Gulv: Gulvbelegg. Fliser i tidligere bad. Betong i kryppkjeller.

Vegger: Panel. Mur-yttervegger som er pusset og malt. Panelplater på wc.

Himlinger: Panel.

Tidligere bad og teknisk rom er uferdig innredet.

Uisolert dør fra tidligere bad og inn til kryppkjeller.

Hovedetasje:

Gulv: Laminat. Orginalt tregulv i gang og 3 stk soverom. Fliser på bad, vaskerom og toalett-rom. Gulvbelegg i liten trappegang til kjeller/ underetasje.

Vegger: Malt, Kalkmaling på 1 soverom. Panel i trappegang. Fliser i dusjnise bad og bak wc på toalett-rom.

Himlinger: Malt. Kalkmaling på 1 soverom.

Gulv i utbygg stue mot sør er ca 17 cm lavere enn gulv i hovedhuset.

Soverom mot vest er noe høyere enn hoveddel. Liten plassbygget trapp i mellom.

Kryploft:

Uinnredet. Synlig isolasjon i etasjeskiller. Synlige sperrer og tresutak.

Garasje og utebod:

Garasje har betong på gulv, vegger og tak. Ca 2 meter takhøyde.

Bod har betong på gulv, vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller/ underetasje:

Tidligere fliset bad er slitt og uferdig.

Teknisk rom er uferdig.

Gulvbelegg er gamle og slitte.

Hovedetasje:

Gang:

Litt stor sprekk/ åpning i skjøt i orginalt tregulv i gang ved garderobe-åpning. Ca 1 cm. Orginalt gulv har naturge sprekker/ åpninger mellom bordene ellers.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdiggjøre tidligere bad og teknisk rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller har trebjelkelag.

Underetasje har betong på gulvet.

Kryppkjeller skråner oppover mot øst. Ståhøyde ved dør.

TG 2 Radon

Boligen ligger i område med moderat til lave forekomster med radon.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Antatt mursteindpipe som er pusset. Det er 2 stk pipeløp i samme pipe.

Ett pipeløp til vedovn i stue og ett som går til peis i stue.

Det er 2 stk feieluker i kryppkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er synlig horisontalt riss på pipe utvendig mot sør.

Eier opplyser at feier har vært å sjekket branntekniske forhold inne, og sjekket pipen ute. Ingen avvik i flg feieren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Feieluker i krypkjeller.



Pupe over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det fleste yttervegger er ikke innkledd.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktinnhold 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.

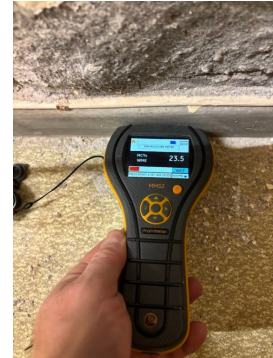
Endel saltutslag og noe høye fuktutslag på yttermur.

Konsekvens/tiltak

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

Kjelleretasje er slitt og gammel og bør renoveres på sikt. Ingen akutte tiltak trenger å gjøres. En må drenere rundt boligen om en vil innrede mer eller kle inn yttervegger i kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høyt fuktinnhold i gulvlist i trappegang

TG 2 Krypkjeller

Det er montert trefiberplater under bjelker i krypkjeller. Krypkjeller har ståhøyde ved dør. Gulvet/ terrenget skråner så opp mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres endel kalkutslag og noe høyt fuktinnhold på innsiden av yttermur i krypkjeller.

Krypkjeller virker tørr på befaring.

Det registreres noe spindelweb og vepsebol i krypkjeller.

Mye sot på gulv ved feieluker i krypkjeller.

Det må opplyses at krypkjellere generelt betraktes som risiko konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kalkutslag på innsiden av mur i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Original tretrapp ned til kjeller som er tett. Trappa har bredde på 80 cm. 22cm opptrinn og inntrinn. Håndreke på ene siden.

Trapp mellom gulv i gang og soverom mot vest. 78 cm mellom vanger.

Vurdering av avvik:

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

Mangler håndreke på ene siden i trapp til kjeller. Trappa er noe slitt.

Trapp mellom gang og soverom mot vest mangler håndreker på sidene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Anbefaler å montere håndrekket på begge sider i trapper av sikkerhetsmessige grunner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Tilnærmet alle innerdører i hovedetasje er skiftet til nye i ca 2021- 2022. Dørene er hvite fyllingsdører. Innerdører i kjeller er originale furu tredører. Enkel dør i tre inn mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale dører i kjeller er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad bygget/ renoverert i ca 2021. Rommet skal ha FDV dokumentasjon i flg eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusj. Malte vegger ellers. Gulv har oppkantfliser på vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende membran på vegg 0,5 meter utenfor dusjsone og 0,5 meter og ved baders-eksjon samt ved badekar. Badet er over 5 m2 og trenger derfor ikke membran utenfor våtroms-soner.

Ujevn sparklet nede ved vegg/ hjørne mot gang/ vaskerom.

Sprekk mellom dørlist og fliser. Kan og bør fuges.

Noe ujevn silikonfuger på oppsiden av oppkantflis og mellom gulv og veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Smørre membran på resterende plasser på vegg der det etter forskrift skal være det.

Fuge mellom dørlist og fliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Små fliser i dusjsone. Gulvet har godkjent høyde fra topp slukrist til topp membran ved dør. Gulvet ellers er nokså flatt. Gulv i dusj er nedsenket og det er fall til sluk i dusjnisse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

Noe ujevnheter på høyde på fliser.

Noe ujevn avstand mellom fliser.

Mangler mørtel mellom flis og dusjrist.

Noe vannansamlign/ fukt midt på garasjegulv på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fylle mørtel i flisfuge i dusj.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke mulig å sjekke membran i sluk i denne sluken.

Det er 25 mm høydeforskjell fra slukrist og til topp membran ved dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Slukrist i dusj.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning er montert noe høyere enn normalt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventil/ vifte ut yttervegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Vegger går mot yttervegg i dusjsone og mot fliselagt wc.
Vegg der badekar stå, går mot vaskerom med innredning.
Det er foretatt fuktmålinger på innside av gulv og vegger i utsatte områder uten å påvise unormale fuktverdier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er bygget/renovert i ca 2021.
Rommet fungerer som mellomgang mellom gang og trappegang til kjeller.
Rommet skal ha FDV dokumentasjon i flg eier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er nyere.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Sluk ligger delvis under høyskap og der vaskemaskin og tørketrommel står.

Gulv er nokså flatt. Gulv på vaskerom trenger ikke fall så lenge det er minimum 25 mm fra slukrist til topp membran.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Mangler mørtel mellom flis og slukrist.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 25 mm høydeforskjell fra slukrist på sluk som ligger under vaskemaskin/ høyskap og til topp membran ved dør.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er mulig å inspisere sluk men da bør vaskemaskin tas ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under høyskap.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap ved-siden av vaskemaskin og tørketrommel.
Benkeplate med servant.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventil/ vifte ut yttervegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Yttervegg på ene siden. Bad på andre siden. Ingen fuktutslag på innside av gulv eller vegger på vaskerom.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nytt Ikea kjøkkeninnredning fra 2022. Moderne kjøkken med svarte fronter med lys benkeplate.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Avtrekk/ kullfilter i induksjonstopp.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Rommet har: Fliser på gulv med oppkantfliser og bak vegg/ innforet kasse bak vegghengt wc. Himling er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Rommet inneholder vegghengt wc, design servant.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv. Panelplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Åpning i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Tette himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning ved himling.

UNDERETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Toalett og servant. Synlig rørsystem kobber.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system i hovedetasje. Nytt rør i rør system i hovedetasje mellom 2020 - 2022.

Kobber-rør til toalett-rom i kjeller og inntaksrør som går ut av huset.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobber-rør i kjeller samt ut fra huset anbefales å skiftes på sikt. Det er irr på inntaksrør.

Gammel stoppekran. Det er også montert ny stoppekran samt vannmåler ovenfor samme rør som den gamle stoppekranen. Rør i teknisk rom ligger inntil uisolert grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefalerå isolere rør som ikke er isolert i kjeller og krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Avløpsrør som går til hovedetasje er i plast og er montert i ca 2020. Denne går ned i eldre avløpsrør i soil eller lignende.

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.

Avløpsrør som går til hovedetasje har lang levetid.

Eldre avløpsrør som går ned i grunnen og til toalettrom i kjeller er mest sannsynlig orginalt og halvparten av levetiden er forventet oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Viser nyere avløpsrør med overgang til gamle som går ned i bakken i krypkjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i enkelte vegger og vinduer.

Noen lufteventiler går over tak.

El vifte på bad og vaskerom. El vifte på bad og vaskerom er montert i 2020.



Ventil soverom mot sør mangler netting og virker slitt.

! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

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

Varmtvannstank står på teknisk rom i kjeller.

Avrenning går til sluk på tidligere bad.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Varmtvannstank i teknisk rom i kjeller.

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.

Elektrisk anlegg er vesentlig skiftet i hovedetasjen i 2020 -2022.

Måler er montert i skap på utsiden av boligen mot vest.

Det er montert el bil lader på yttervegg mot øst.

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.
2020 Hele hovedetasjen unntatt garasje og utebod mot vest.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektroarbeider er godkjent av Jatec AS fr 2020- 2021. OneCo 2022-2023.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2020-2024
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?
Ja Det foreligger godkjent kontrollrapport 6.3.2025 fra det lokale eltilsyn Fane. Tidligere merknader er rettet opp i.

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

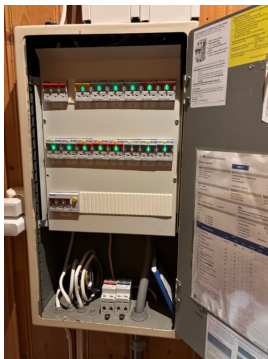
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent el. takstmann og har derfor noe mindre kunnskap om dette.



Sikringskap.

TG 0 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 bygningssakkyndig 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.

Feier var på tilsyn 6.2.2025 og fant ingen avvik. eller anmerkninger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antar at byggegrunn er fjell siden det er fjellformasjon i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er synlige kalkutslag og noe høyere fuktprosent enn normalt på innsiden av kjellermur og i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det er ikke krise om det er som det er pr i dag så lenge kjelleretasje blir godt utluftet. Men om en ønsker å innrede kjeller så må en først drenere på utsiden. Kostnad på dette antas å være ca kr 300 000- 400 000,- . Terrasse mot sør og trapper mot nord må i tilfelle fjernes og bygges opp igjen. Anbefaler å isolere på utsiden av grunnmur om dreneringsarbeider velges å utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

I krypkjeller er det synlige betongblokker som er pusset på utsiden. Ikke under trapp mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i mur ved utebod mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fikse sprekk i utemur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i mur ved utebod mot vest.

TG 2 Terrengforhold

Tomta er nokså flat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Virker som terrenget har satt seg/ seget noe mellom vei og inngangsparti mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



errenget har satt seg/ seget litt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Originale vannledninger og avløpsrør fra boligen og ut til kommunalt. Eldre utvendig sluk ved siden av garasjeåpning. Denne er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oljetank

Oljetank skal være fjernet i flg eier av tidligere eiere i 2020. Synlige rør fra oljetank i krypkjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	121	18		139	
Underetasje	35			35	
SUM	156	18			
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken, Entré(gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Trapperom til underetasje/ kjeller	Garasje, Bod ute	
Underetasje	Gang m/ trapp, Toalettrom, Teknisk rom, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Kryperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er vesentlig renoverert i hovedetasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	33

Kommentar

Enebolig

Garasje er ikke medtatt i p-rom for hovedetasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Roar Ingebrigtsen	Takstingeniør
	Sander Antonsen Hettervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	488		0	970.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigvat Skalds veg 7

Hjemmelshaver

Hettervik Sander Antonsen, Hettervik Therese
Antonsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med gangavstand til det meste. Boligen ligger i etablert boligområde med lignende eneboliger. Bla skoler som (HTH/ Haraldsvang skole) og idrettsarena (Haraldshallen/ Ishallen/ fotballbaner) mot øst.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Tomta er regulert til boligformål.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen og prydbusker mot vest og sør. Asfaltert parkering mot nord og øst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.02.2025	
2	15.03.2025	
3	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PK4147>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon