




Tilstandsrapport



 Enebolig

 Tørresplassen 37, 5550 SVEIO

 SVEIO kommune

gnr. 52, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 17.05.2026

Oppdragsnr.: 10698-5666

Eiendomsverdi ref nr: GJ1582

Foretak: Omega Takst AS

Takstingeniør: Fredrik Alsaker



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Omega Takst As

Omega Takst AS ble stiftet i 2006 av Fredrik R. Alsaker, og har siden den gang utført mer enn 7.400 oppdrag innen taksttjenester. Selskapet har sin base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje kommune. Omega Takst AS tilbyr et bredt spekter av taksttjenester, og har samarbeid med andre selskaper som blant annet tilbyr energimerking.

Virksomheten er fullt godkjent og følger gjeldende forskrifter og regelverk. I tillegg gjennomfører ansatte årlig cirka 50 timer med faglig påfyll i form av kurs. Dette sikrer at selskapet til enhver tid er oppdatert på programvare, lover og forskrifter.

I tillegg til de daglige oppdragene har ansatte flere verv. Noen av disse er skjønnsmedlem og fagkyndig meddommer i både domstol og jordskifterett.

Bedriften er medlem av Nito og NTIF

For mer informasjon om selskapet, besøk vår nettside: omega-takst.no.

For bestilling av rapport, vennligst kontakt oss på telefon 400 44 478 , takstbestilling@gmail.com eller via nettside Omega-takst.no



Rapportansvarlig

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstingeniør
takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.

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



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.

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1999 over to etasjer, med tilhørende garasje. Bygningen var opprinnelig oppført som tomannsbolig, noe som fortsatt gjenspeiles i enkelte løsninger, herunder to sikringsskap og to varmtvannsberedere.

Boligen fremstår i hovedsak med standard og løsninger fra byggeåret, men det er utført vedlikehold og enkelte oppgraderinger ved behov. Utført vedlikehold bærer preg av enkle løsninger og omfatter i hovedsak overflatearbeider.

Bygningen har passert 25 år, og det må påregnes behov for både innvendige og utvendige oppgraderinger som følge av normal aldring og slitasje. Det anbefales for øvrig å sette seg grundig inn i rapportens innhold og anmerkninger.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og stålplater eller lign over garasje. Taket er besiktiget fra taknivå og drone. Plast renner og nedløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Huset har hoveddør, terrassedør, balkongdør, boddør og garasjeporter. Terrasse i treverk direkte på terreng. Trapp i tre fra stue til terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og noe gulvbelegg i 1 etasje.. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har mest sannsynlig støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. ((ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

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

Boligen har elementpipe. (Ovn er ikke montert)
1 etasje har 2 sider delvis under terreng. Det er synlig mur i flere rom. Det er her målt med fukt indikator. Det er ikke registrert u-normal fukt, men noe naturlig bakkefukt må kunne forventes iht alder. Boligen har beiset tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke

oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er noe svakt fall på gulv.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom 1 etasje.

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Vegger med betong og plater. plater i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vv-tank og opplegg til vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad 2 etasje

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel til sluk er svakt/manglende.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Modul kjøkken ca 2016 modell.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ledninger ledes ikke til fordelerskap, men er åpent på veggen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. (Ventiler i vindu) Før 2010 var det normalt med naturlig ventilering.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er en tank i hver etasje.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarsler. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp) Takstmann kontrollerer ikke batteri i røykvarslere. (Årsak er at dette har utløst alarmanlegg i enkelte tilfeller)

Det er ikke brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. (Basert på omgivelser)
Dreneringen er fra 1999.
Bygningen har betonggrunnmur. (Denne er i liten grad synlig pga terreng mm)
Huset ligger på en høyde og det er i hovedsak naturlig fall vekk fra eiendommen.
Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

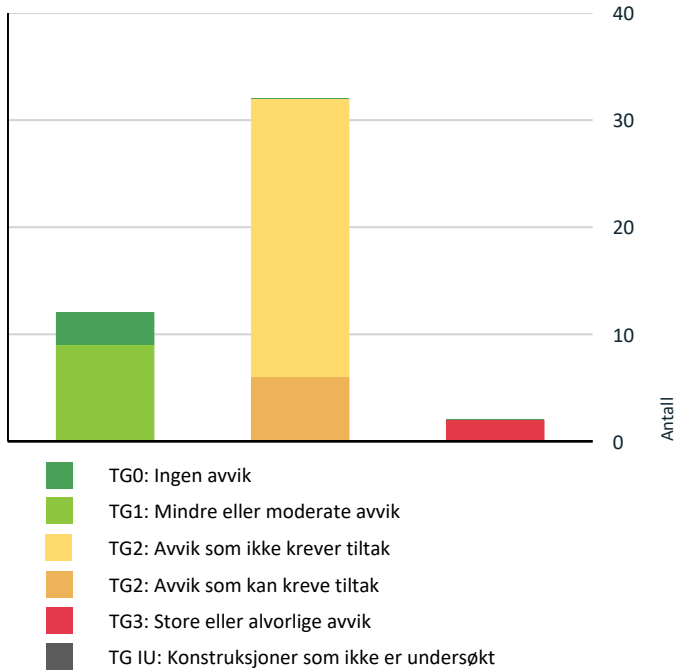
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av garasje er ikke fremlagt. Det må undersøkes om disse eksisterer.

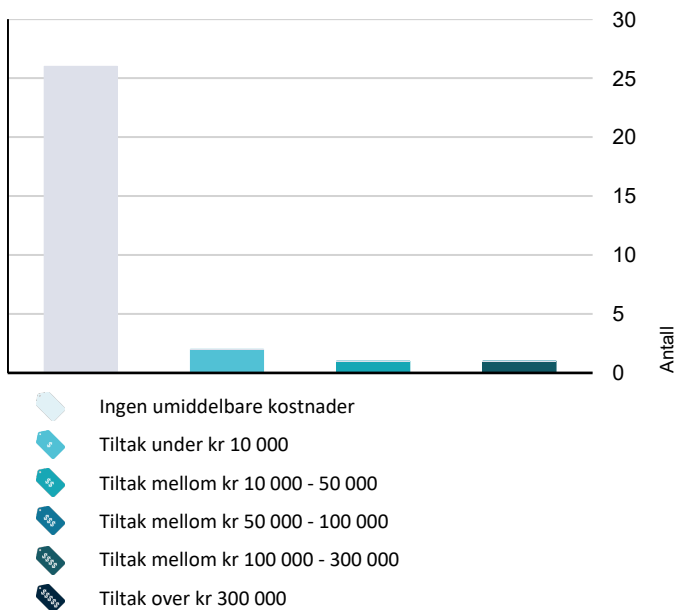
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

















TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [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 > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Iflg tidligere opplysninger.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Huset har normal standard tatt byggeår i betraktning.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av byggeår, men er vedlikeholdt/oppgradert ved behov. Huset holder derfor noe varierende standard, men de fleste elementer er fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekingen er av betongtakstein og stålplater eller lign over garasje. Taket er besiktiget fra taknivå og drone.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takplater over garasje har svakt/manglende fall og dette krever ekstra tett undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Levetid på takstein er generelt varierende iht kvalitet og lokale forhold. Takstein har passert minst 50% av levetid og gis tg pga naturlige elde og slitasje. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Plast renner og nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Tg pga naturlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Takrenner og nedløp er i slutfasen av forventet levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Snøfanger

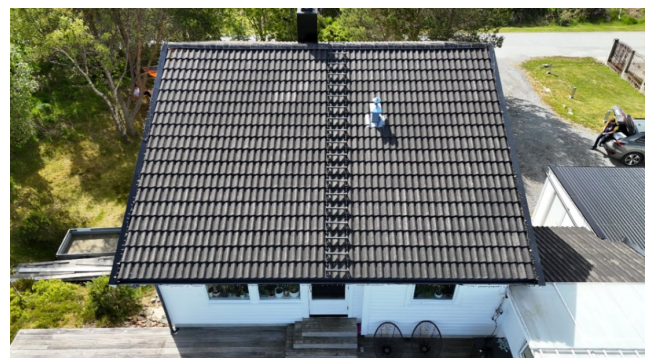
Beskrivelse
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Bygget har ikke montert snøfanger.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente med utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert høy fukt i enkelte kledningsbord / listverk. Kledning går tett på terreng og det er noe dårlig lufting i enkelte områder.

Kledning har passert 20 år og utskiftning må generelt kunne forventes i årene fremover.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Alder på fasade tilsier at vedlikehold/oppgradering må kunne forventes i årene fremover.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak ved pipe har noe fuktskader på plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er opplyst at en tidligere lekkasje er utbedret. Det registrert noe fukt, men det er lave verdier. Det er usikkert om dette er kondens eller om det er en liten lekkasje ved pipen. Utskiftning av enkelte undertakplater bør forventes ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer fremstår visuelt i normal stand, men det er registrert råte/fukt i flertallet av vinduer utvendig. Listverk fremstår som noe u-fagmessig utført og er iht eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må generelt kunne forventes at vinduer må skiftes ut på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Huset har hoveddør, terrassedør, balkongdør, boddør og garasjeporter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er preget av naturlig elde og slitasje. (Noe vedlikehold utført)
Listverk på dører er iht eldre byggeskikk.

Liten lekkasje er registrert i nedre kant på terrassedør (soverom 1 etasje)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på dører tilsier at de er i slutfasen på forventet levetid. Utskiftning må derfor kunne forventes. Kostnad pga mindre lekkasje i døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treverk direkte på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse er preget av naturlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må forventes av treverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp holder enkel standard.

Det er ikke montert håndlist/rekkverk. (Høyde over 50 cm)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere trapp til dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og noe gulvbelegg i 1 etasje.. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tatt alder i betraktning fremstår overflater i normal stand. Eier har malt enkelte overflater, men plater er i hovedsak fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdering av overflater er en skjønnsmessig vurdering. Dette er en vurdering kjøper i hovedsak utfører. Normalt vedlikehold må generelt kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har mest sannsynlig støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Kontrollør undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. ((ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ca 1,5 cm skjevhet i rom i 2 etasje. I 1 etasje er skjevheter under 1 cm. Skjevheter anses generelt som relativt normale iht alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det er relativt normalt med skjevhet på 10-20 mm. Dette er i liten grad merkbart. På en ny bolig er det normalt 10mm og dette øker normalt med 0,5mm årlig. (Basert takstmann sin erfaring).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Byggverk oppført før 2010 har normalt ikke radon-sperre. Uten denne er det en naturlig risiko for at det kan komme radongass inn i boligen. Det er ikke farlig med små verdier, men skulle det være høyere verdier av radongass kan dette medføre helseplager.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling anbefales iht føre var prinsipp. Ved utleie er det krav til måling. Kjøper overtar den naturlige risiko hvis det er behov for tiltak. Kjøper kan selv undersøke på nett om det er høye eller lave verdier i det område det kjøpes bolig i.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. (Ovn er ikke montert)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært lekkasje i pipe, men dette er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig. Det er ikke krav til vedovn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

1 etasje har 2 sider delvis under terreng. Det er synlig mur i flere rom. Det er her målt med fukt indikator. Det er ikke registrert u-normal fukt, men noe naturlig bakkefukt må kunne forventes iht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er knyttet en naturlig risiko med innredet rom under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder og kan medføre skjulte feil/mangler. Levetid på rom under terreng er generelt usikker etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er relativt vanlig at fukt problemer kan oppstå i rom under terreng etter passert 20 år. Selv om ikke det er oppdaget avvik på befaring er det en naturlig risiko for skjulte feil eller at avvik kan oppstå. Dette er en risiko kjøper overtar ansvar for.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har beiset tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

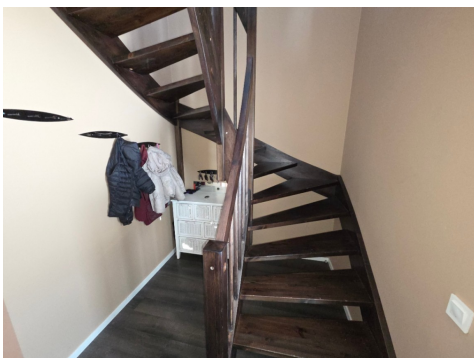
Trapp har normal elde og slitasje.
Det mangler håndlist på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp bærer preg av naturlig elde og noe vedlikehold/modernisering anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg setts pga manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fremstår i normal stand, men tg 2 settes ved manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er noe svakt fall på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom i fliser.

Fliser er lagt på eldre gulvbelegg.

Det er ikke dokumentasjon på arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Arbeid anses ikke fagmessig utført og det er risiko for at bad må renoveres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Membran har passert 25 år og anses å være i sluttfasen på levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er påregnelig å måtte renovere bad som ikke har fått oppgradert membran. Alder tilsier at svikt i membran må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med betong og plater. plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegg overflater anses som noe enkelt utført og bør ikke utsettes for direkte fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet er moden for modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye overflater må kunne forventes pga naturlig elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Tg pga naturlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Rommet er moden for oppgradering pga naturlig elde og slitasje.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vv-tank og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er en skjønnsmessig vurdering som gjøres av kjøper selv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom som kun har naturlig ventilering bør få montert elektrisk vifte slik at rommet kan ventileres ved behov. Takstmann anbefaler generelt fukt styrt vifte. En slik vifte koster normalt 2 000,- kr + montering.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Uten vifte kan innemiljø reduseres i kvalitet og fukt problem oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel til sluk er svakt/manglende.

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 ikke 2,5 cm fall fra høyeste punkt på membran til sluk. Dette er avvik på forskrifter og gjør at det er en naturlig risiko knyttet til våtrommet. Avvik kan medføre fuktskade på konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjøper vurderer selv om tiltak anses som nødvendig. Hvis våtrom benyttes videre uten 2,5 cm fall til sluk overtar kjøper den naturlige risiko dette medfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 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.

Membran er gulvbelegg fra byggeår. Dette er i sluttfasen på forventet levetid.

Sluk er montert for tett på vegggen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Total renovering av bad må generelt kunne forventes når membran har passert 25 år. Sluk er så tett på vegg at det er risiko for at svakhet i membran kan oppstå og medføre lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Modul kjøkken ca 2016 modell.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken gulv og benkeplate ved oppvask har noe mindre fukt skader. Det er opplyst at det har tidligere vært en lekkasje på kjøkken. Innredning har for øvrig normal elde. (Noe slitasje på gulv)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken fungerer greit til sitt bruk, men bærer noe preg av naturlige elde og slitasje. Kjøper vurderer selv om det er behov for oppgradering av innredning og rom for øvrig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ledninger ledes ikke til fordelerskap, men er åpent på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ved renovering er det naturlig å skifte rør. Levetid på rør er generelt usikkert etter 20 år og kjøper overtar risikoen for plutselig svikt eller lekkasjer. Forskjellige leverandører og type kvalitet gjør generelt at levetid på rør er svært varierende uten at dette kan kommenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tg pga naturlig elde.

Lufting er durgo-ventil på loft. (Lufting til kaldloft)

Konsekvens/tiltak

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

Lufting bør etableres for å gå ut av huset.

Ved renovering vil det være naturlig å skifte ut rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. (Ventiler i vindu) Før 2010 var det normalt med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon i teknisk rom i 2 etasje er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonrør ligger på loft og må kobles til ventil i skråtak.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Levetid på varmepumper er generelt usikker etter 5 år. (Denne har passert garanti) Fabrikant holder normalt 5 års garanti, men etter dette er det ingen garanti for at pumpe skal fungere videre. Levetid er ofte avhengig av kvalitet og lokale forhold. I enkelte tilfeller kan varmepumper ordenes ved service hvis denne skulle stoppe.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper er kjent med at det er en naturlig risiko for at varmepumpe kan plutselig og uforutsett stoppe etter passert 5 år. Årlig service på varmepumpe og rens av filter hver mnd anbefales. for øvrig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er 1 tank i hver etasje.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tg pga alder på varmtvannstank. Alder tilsier at svikt må kunne forventes. Kjøper overtar risikoen dette medfører.

Konsekvens/tiltak

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

For å sikre at tanken holder teknisk god kvalitet og at vann holder den temperatur den skal holde anbefales det å skifte tank etter 20 år. Etter dette vil faren for lekkasje/svikt generelt øke i takt med alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 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 bygningsakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at dette ligger i boligmappen, men dette er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Jatek har kontrollert el-anlegg iflg eier og dokumentasjon er i boligmappen. Det er hengt opp nye innhold fortegnelse i el-skap.

Tilstandsrapport



! 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.

Beskrivelse

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarsler skal være tilkoblet strømmnett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarsler. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nye brannslukkere.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei Røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. (Basert på omgivelser)

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder på drenering tilsier at den nærmer seg forventet levetid. Selv om drenering da fungerer greit må svikt pga naturlig elde og slitasje forventes. Takstmann har generelt begrenset muligheter for å kontrollere tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utifra alder må det kunne forventes at drenering er moden for oppgradering selv om det ikke er påvist avvik på befaring. Dette skyldes naturlig elde og slitasje. (I enkelte tilfeller vil vann gå naturlig i terreng)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. (Denne er i liten grad synlig pga terreng mm)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har naturlig elde og slitasje.

Terrasse som er bygget dekker delvis en ventil.

Fuktsikring av grunnmur er i slutfasen på forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd. Alder på fuktsikring tilsier for øvrig at denne er i slutfasen på forventet levetid og vil derfor være snart moden for utskiftning. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset ligger på en høyde og det er i hovedsak naturlig fall vekk fra eiendommen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år. □

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Takstmann anbefaler generelt at avløp kontrolleres hvert 10 år for brudd/svikt i avløp.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper overtar den naturlige risiko det er med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

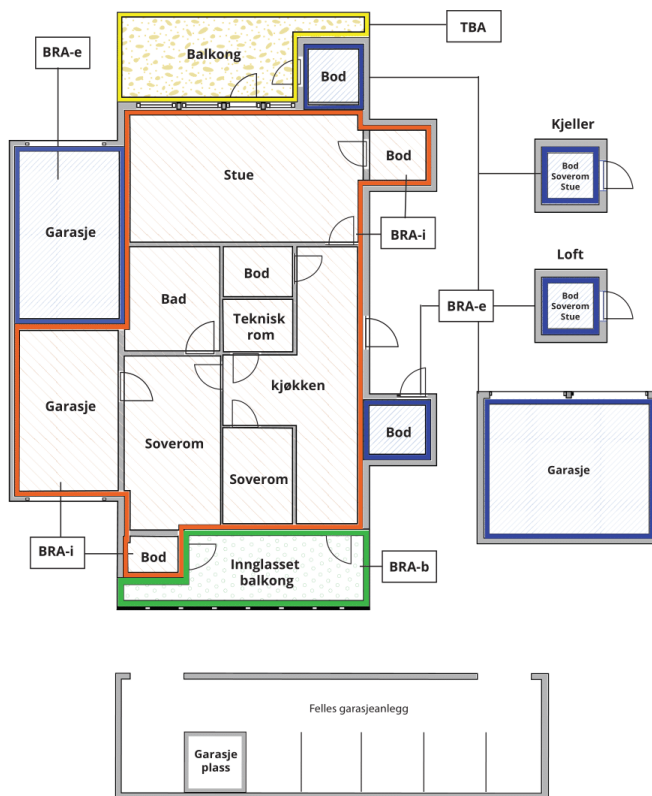
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	74	52		126	
2 Etasje	74			74	
SUM	148	52			
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Utvendig bod, garasje	
2 Etasje	Trapperom, bod, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av garasje er ikke fremlagt. Det må undersøkes om disse eksisterer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Diverse overflate arbeid er utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	55

Kommentar

Enebolig

Det er i tillegg enkel hagestue utenfor 2 etasje, men pga enkel utførelse er denne ikke nærmere vurdert. (8 kvm)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Fredrik Alsaker	Takstingeniør
	SIGVALD MORTVEIT	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	52	94		0	871.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tørresplassen 37

Hjemmelshaver

TOMAS VERKÉTIS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert bolig område på Buavåg i Sveio Kommune.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. (I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med stor parkering (grus) eiendommen for øvrig består av hage, planter og terrasse. Tomt har ca 1 etasje høydeforskjell fra øst til vest siden.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. (innlogging med bank-id) Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.01.1900	Tegninger på hus og garasje er ikke datert.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	17.06.2025	Verdi takst inkludert.
3	15.05.2026	
4	17.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

• **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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

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

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

PERSONVERN

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

Denne eiendommen selges av; arvinger, advokat eller domstol. Årsaken til dette er at det ikke er mulig for hjemmelhaveren å selge selv. Dette medfører at det ikke er gitt opplysninger til takstmann om avvik som er naturlige å oppdage ved å bo i bygget/ på eiendommen. Dette medfører normalt økt risiko for skjulte feil eller mangler. Dette kan f eks være historikk med skader, dyr, lukt osv. Dette er da en risiko kjøper overtar. Det er laget hull i vegg mot våtrom eller/og vegg under terreng. Dette hullet er på 73mm og det er målt med fuktmåler. Takstmann har satt på hvitdeksel som skjuler hullet. Dette er et deksel som enkelt kan fjernes hvis det ønskes å sjekke etter fukt ved senere anledning.

Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator/Protimeter, med unntak av hvor det lages hull.

Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamasjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon har en naturlig risiko for at total renovering er nødvendig og det kan legges til grunn Tg 2.