

Tilstandsrapport

KvalaTakst



Enebolig



Kari Trestakkvegen 8, 5538
HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 35, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 22344-1072

Referansenummer: GD2051

Foretak: Kvala Takst AS

Takstingeniør: Ingve Torgersen

Vår ref: 20250232



KvalaTakst

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.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstopdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest. De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig



Ingve Torgersen

Uavhengig Takstingeniør

ingve@kvala.no

938 89 276



KvalaTakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 med kjeller, 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje.
Garasje i tilknytning til 1. etasje.

Grunnmur oppført i stein, betong- og murkonstruksjon.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Kledd med liggende metallkledning i trestruktur.
Tak oppført i trekonstruksjon.
Tekket med glaserte takstein av tegl.
Renner av plast.
Vinduer med karmen av tre. Isolerglass og enkelt glass.

Ytterdører med karmen og dørblader i teak.
Balkongdør med dørblad i tre.
Leddport i tre.

Balkong i tilknytning til soverom 1. etasje.

Gulv mot grunn av betong.
Etasjeskillere av tre og betong.
Krypkjeller under deler av bygningen.

Parkett, laminat, belegget og teppe på gulvoverflatene. Gulv av betong i kjeller.
Tapet, finerte plater, malt tapet og malte plater på veggoverflatene. Vegger av stein- og murkonstruksjon i kjeller.
Malte plater og prefabrikkerte malte plater. Panel i himling i kjeller.

Innvendige dører med karmen av tre.
Slettfinerte dørblader og dørblader med innfelt glass.
Dørblad i furu til kjøkken.
Dørblader i malt utførelse på loft.

Trapper av tre.
Enkel utførelse til kjeller.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Varmepumpe i stuen.
Naturlig ventilasjon.

For øvrig henvises det til tilstandsmerkningsgitt i rapporten.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers egenerklæringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

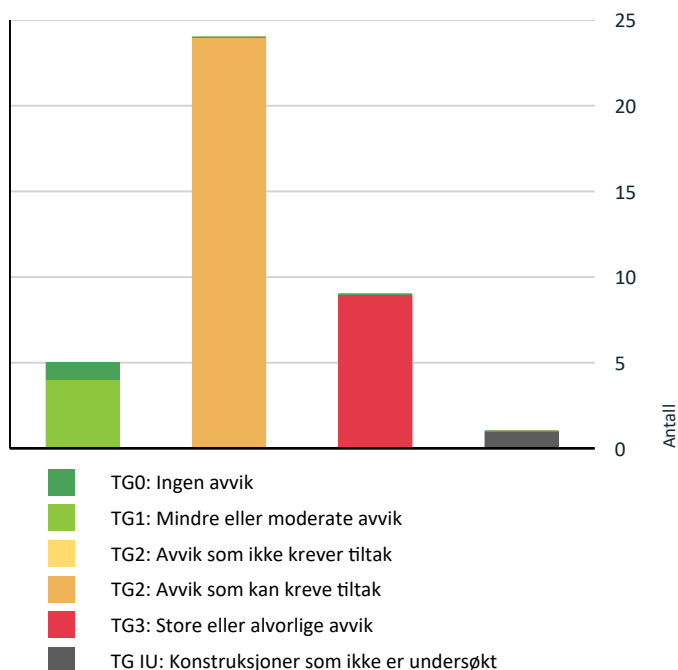
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

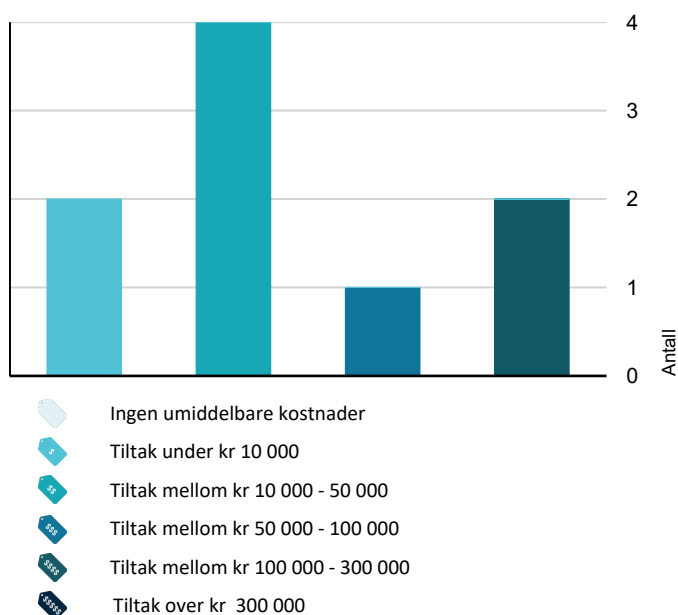
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 1.etg/loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdel mot nord [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille kjeller/1.etg	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Ferdigattest datert 27.03.1962.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert takstein av tegl.
Gavlpanner.
Gesimser og loddbord i tre kledd med beslag av metall.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Renner og rennenedløp av plast.
Beslag av metall på pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at rennenedløp mot sørøst ikke var tilkoblet overvannsløp.

Det er ikke montert stigetrinn på taket. Men det er etablert feieluke på loft for feiing av pipe. Avviket blir satt som følge av krav til adkomst til pipe.

Det ble også registrert noe deformasjoner og sviktende innfestning på takrenne mot øst.

Det ble også registrert en del rustdannelse på utvendige ventilbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe vedlikehold og rens av takrenner. Det må forventes reparasjoner på deformerte takrenner og innfestninger.

Utvendige ventilbeslag overflatebehandles eller skiftes. Stigetrinn må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.

Økt påkjenning av vann ved grunnmur kan føre til vanninntrenging i bygningen.

Deformerte takrenner og innfestninger vil på sikt svikt og vil miste sin funksjon.



Rustdannelse.

Tilstandsrapport



Deformert takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i tømret konstruksjon.
Kledd med liggende metallkledning i trestruktur. Montert direkte utenpå stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hele bygningen er kledd med metallkledning. Det er svært vanskelig å få kontrollert bakenforliggende konstruksjoner uten å foreta destruktive inngrep.

Det ble registrert råte ved innfestningen til metallkledningen rundt flere av vinduene.

Det ble også registrert manglende museband. Det er blitt gjort tiltak ved å montere musebørster på utsatte steder.

Det ble også registrert en skade på hjørne av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes reparasjoner ved innfestningen til metallkledningen rundt vinduene.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å bekrefte eller avkrefte om konstruksjonene bak metallkledningen har råteskader.

Konsekvens:

Råtedannelse vil øke i omfang og kan føre til lekkasjer.



Råte i innfestning til metallkledning.



Montert direkte utenpå stående trepanel.



Skade på hjørne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra borebiller (mott) på deler av takkonstruksjonen.

Angrep kan forekomme i alle deler av bygninger.

Det er et vanlig problem, men de mest utsatte bygningskonstruksjonene er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, for eksempel kjellere, loft og andre deler i bygninger som er uten fyring. Det kan ta mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes.

Det ble også registrert en del misfarging på undertaket. Det ble målt for fukt uten utslag ved befarig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjon som er utsatt for aktivitet fra borebiller/mott bør behandles av godkjente foretak.

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig oppsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

Tilstandsrapport



Misfarging. Fuktmåling.



Mott.

! TG 1 Vinduer

Vinduer datert 2014.

Vindu i gang 1. etasje, 2 vinduer i stue og vindu på kjøkken.

Karmer og foringer av tre.

Isolerglass.

! TG 3 Vinduer - 2

Vinduer med karmer og foringer av tre.

Isolerglass, enkelt glass og blyinnfattet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råde i flere av vinduskarmene.

Det ble også registrert noen ødelagte hengsler og beslag.

Det ble også registrert forhøyet fuktnivå i takvinduer og fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente fornying av vinduer samt overflatebehandling og vedlikehold.

Konsekvens:

Råtedannelse og de andre registrerte avvik vil på sikt føre til funksjonssvikt og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Forhøyet fuktnivå takvindu.



Råtedannelse.



Forhøyet fuktnivå.

! TG 3 Dører

Kjellerdør og balkongdør med karmer og dørblad i teak.

Stedbygd dør til kjellerdel mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellerdør og balkongdør bærer preg av mye slitasje og elde.

Det ble også registrert at balkongdøren har svulmet opp og har påbegynt råtedannelse i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes utskifting av kjellerdør og balkongdør i teak.

Reparasjonsarbeider på stedbygd dør må også forventes.

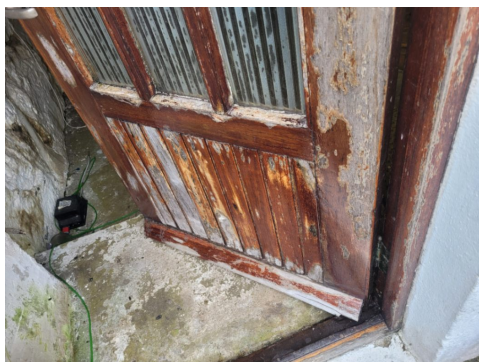
Konsekvens:

Råde og oppsvelling i dørblad reduserer både funksjon og levetid.

Avvikene kan på sikt føre til fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellerdør.



Balkongdør.

TG 2 Inngangsdør

Inngangsdør med karm og dørblad i teak.
Sidefelt med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at dørbladet tar i karmen.

Det ble også registrert noe slitasje på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader på entredøren, men grunnet alder og normal slitasje settes tilstandsgrad 2. Utskifting bør vurderes på sikt.

Det anbefales å gjøre justeringer på døren.



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tilknytning til soverom 1. etasje.

Søyler, bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

Topprekke belagt med beslag av metall.

Beslag av sink mellom balkong og bolig.

Rekkverk ble målt til 85cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert råtedannelse på rekkverket.

Det ble også registrert noe slitasje på terrassedekke.

Krav som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes tiltak på rekkverk i form av utskifting og reparasjoner. Nærmere undersøkelser av innfestninger og bjelker anbefales.

Konsekvens:

Råteskadd rekkverk innebærer en sikkerhetsrisiko.

Råtedannelse vil også på sikt øke i omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje og råte.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong.

Trapp i tilknytning til kjelleren belagt med skifer.

Trapp i betong i tilknytning til kjellerdel mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende rekkverk i tilknytning til trappene.

Det ble også registrert noe løs skifer på trappen mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Tilstandsgrad blir satt som følge av dette.

Skifer tas opp og festes på ny.

Konsekvens:

Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko. Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Kostnadsestimatet innebærer montering av rekkverk i tre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk.

TG 2 Garasje

Garasje i tilknytning til boligen.

Gulv, vegger og tak av betong.

Leddport av tre.

Vinduer med karm av tre.

Enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del rustdannelse og slitasje på leddporten.

Det ble også registrert at et stykke av betongen ved siden av porten var blitt fjernet. Det er ukjent hvorfor dette er blitt gjort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes vedlikehold og reparasjoner på leddporten.

Det anbefales å reparere det manglende stykke av betong.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold reduserer levetiden på porten.



Manglende betong.



Garasje.

TG 2 Kjellerdel mot nord

Kjellerdel mot nord.

Gulv, vegger og himling av stein, betong- og murkonstruksjoner.

Stedbygd dør med karm av tre.

Vindu med karm av tre.

Enkelt glass i vindu.

Kjelleren (14m²) er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav takhøyde (ca 165cm i snitt).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del fuktighet i kjelleren. Dette kan ansees som normalt med tanke på alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig oppsyn med kjelleren og dersom fuktutviklingen tiltar, bør nødvendige tiltak vurderes og iverksettes. Bruken av kjelleren vil avgjøre tiltaket.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktighet i en kjeller med betongkonstruksjoner kan det over tid oppstå misfarging, kalkutslag og soppvekst.

Tilstandsrapport



Misfarging og fuktighet.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Parkett, laminat, belegg og teppe på gulvoverflatene. Gulv av betong i kjeller.

Tapet, finerte plater, malt tapet og malte plater på veggoverflatene. Vegger av stein- og murkonstruksjon i kjeller.

Malte plater og prefabrikkerte malte plater. Panel i himling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere av overflatene fremstår med elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

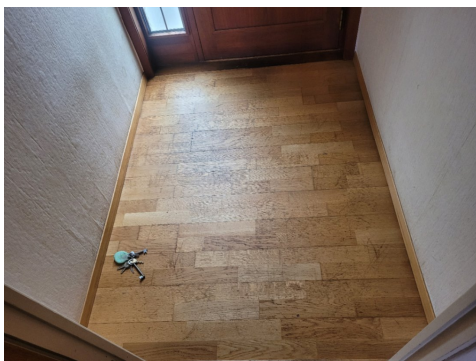
- Andre tiltak:

Det må forventes fornying på flere av de innvendige overflatene.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

Avviket er estetisk.



Gulv i vindfang.



Gulv i gang loft.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i kjelleren av betong. Uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvoverflatene i kjelleren er ikke blitt kontrollert for høydeavvik da skjevhetene er synlige.

Det er også blitt meislet ut i gulvet for utskifting av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en grovkjeller der det er synlige skjevheter. Oppretting må forventes om kjelleren skal oppgraderes til oppholdsrom.

Det anbefales å støpe ferdig rundt avløpsrøret.

Konsekvens:

Uten tiltak vil kjelleren i sin nåværende tilstand ikke være egnet som oppholdsrom, og oppgradering vil kreve betydelige inngrep og kostnader.

Det anbefales derfor å beholde kjelleren slik den er i dag, med bruk til formål som ikke krever oppholdsstandard.

! TG 2 Etasjeskille kjeller/1.etg

Etasjeskille av tre. Delvis av betong.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 ble registrert:

- 20mm høydeavvik i stue.
- 22mm høydeavvik i soverom.
- 18mm over 200cm i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

! TG 3 Etasjeskille 1.etg/loft

Etasjeskille av tre. Etasjeskille av betong mot nord.

Alle rom ble kontrollert for høydeavvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:

- 33mm høydeavvik i soverom mot sør.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

Kostnadsestimatet innebærer oppretting med lekter og plater, og inneholder ikke ferdig overflate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høydeavvik.

! TG 2 Radon

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.
Ovn i stue 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at sotluken er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluken må skiftes for å lukke avviket.
Det anbefales også kontroll fra feiervesenet.

Konsekvens:

Ødelagt sotluke medfører en brannsikkerhetsrisiko og kan også føre til at pipa ikke fungerer slik den skal.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ødelagt sotluke.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er av betong.
Vegger av stein, betong- og murkonstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dette er en grovkjeller med synlig fukt og andre tegn på fuktgjennomslag (kalkutslag og misfarging).
Det ble også registrert en større sprekk i en betongdrager.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig oppsyn med kjelleren og dersom fuktutviklingen tiltar, bør nødvendige tiltak vurderes og iverksettes. Bruken av kjelleren vil avgjøre tiltaket. Det anbefales ytterligere undersøkelser angående sprekken i drageren.

Konsekvens:

Ved vedvarende fuktighet i en kjeller med betongkonstruksjoner kan det over tid oppstå misfarging, kalkutslag og soppvekst. Sprekken kan indikere pågående setninger og bør undersøkes.

Kostnadsestimatet innebærer undersøkelser vedrørende betongdrageren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktgjennomslag.



Sprekk i betongdrager og kalkutslag.

! TG IU Kryp kjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mellom kjelleren mot nord og sør.

Krypkjelleren er besiktiget fra inspeksjonsluke i kjeller mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre.
Vanger og rekkverk i malt utførelse.
Tepper i inntrinn og opptrinn.

Rekkverk ble målt til 72cm.

Vurdering av avvik:

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

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp.

! TG 3 Kjellertrapp

Trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Trappen er av eldre dato og i enkelt utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Konsekvens:

Manglende rekkverk innebærer en sikkerhetsrisiko. Tilstandsgrad blir satt som følge av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmen av tre.
Slettfinerte dørblader og dørblader med innfelt glass.
Dørblad i furu til kjøkken.
Dørblader i malt utførelse på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert at enkelte av dørene tar i karmen.
Det ble også registrert enkelte skader utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes utbedringer på de innvendige dørene.

Konsekvens:

Skjevheter i dørblader medfører større slitasje på karm og dørblad.



Skjevt dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderomsplater på veggoverflaten.
Prefabrikkerte malte plater i himlingen.

Belegg på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Synlig belegg som tettesjikt.
Sluk av plast.

Badet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar med dusjløsning.

Naturlig ventilasjon.

Fall ble målt til 45mm. Fall målt fra gulv ved terskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert:

- Vindu i dusj med fuktskader.
- Svertesopp i dusj.
- Ingen tetting rundt rørgjennomføringer i dusj.
- Sprukket servant.
- Uviss funksjon på varmekabler.
- Misfarging på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommet for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende tetthet i våtsonen på rommet, og de registrerte avvik.

Kostnadsestimatet innebærer ikke rør- og elektroarbeid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende tetthet rundt rørgjennomføring.

Tilstandsrapport



Fuktskader på vindu.



Sprekk i servant.



Misfarging.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

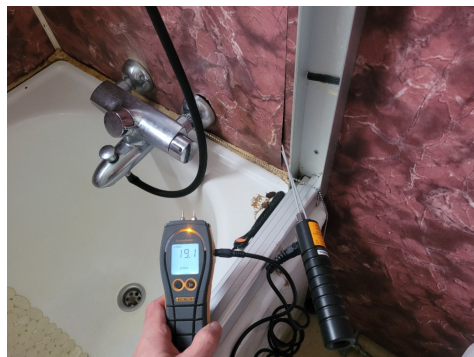
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble registrert forhøyet fuktnivå ved stikktaking i skjøt i oppsvulmet baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vises til punkt "Generell" hvor det fremkommer at badet har behov for renovering.



Stikktaking inn i tømret konstruksjon via oppsvulmet skjøt i plate.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i malt utførelse.
Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og det ble registrert en del slitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes fornying og/eller reparasjoner av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

Avviket er estetisk.



Slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe rustdannelse på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilatoren fungerer i dag, men det kan forventes utskifting på sikt.

Konsekvens:

Rustdannelse kan medføre redusert levetid på ventilatoren.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet. Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Datert 2021.
Montert i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer.

Skrusikringer i inntak.

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.
1962 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er montert ekstra kurs til varmepumpe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales en utvidet el-kontroll som følge av alder på anlegget.

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent alder på drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Punktet må vurderes sammen med punktet "Rom under terreng".

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i stein, betong- og murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss- og sprekke-dannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må på sikt forventes lokale tiltak for å hindre videre riss- og sprekke-dannelser.

Konsekvens:

Med tanke på grunnmuren alder og byggemåte kan dette ansees som normalt.

Men på sikt kan sprekke-ene utvide seg og øke i omfang.

Tilstandsrapport



Rissdannelser.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i tilknytning til garasjen oppført i mur- og betongkonstruksjon med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende rekkverk på forstøtningsmuren. Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Manglende rekkverk medfører en sikkerhetsrisiko.



Manglende rekkverk.

! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert større setningsskader på asfaltert gårdstun. Det ble også registrert dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes fremtidige terrengjusteringer rundt bygningen og fornying av gårdstun.

Konsekvens:

Manglende fall bort fra bygningen gir grunnmuren en unødvendig stor påkjenning av vann.



Setninger.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Antatt etter søknad om garasje datert november 1975.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår med noe vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Frittliggende garasje.

Asfaltert gulv.

Fundamenter av betong.

Yttervegger i trekonstruksjon.

Kledd med stående trepanel.

Saltak i trekonstruksjon tekket med glaserte takstein av tegl.

Renner og rennedløp av plast.

Leddport av tre.

Det ble registrert noe råtedannelse på søyler og trepanel.

Det ble også registrert noe skader på takstein.

Det må forventes noe vedlikehold og utbedringer på garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

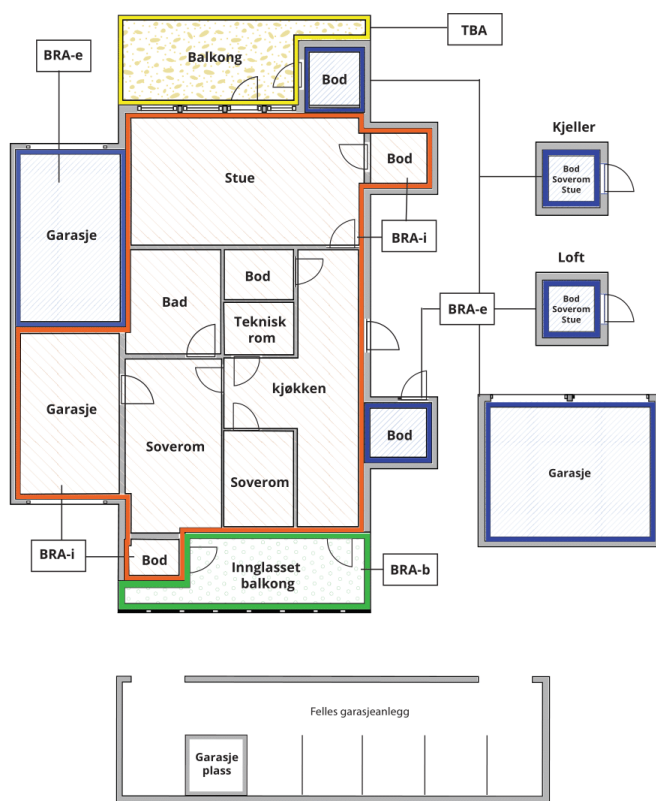
Hva er måleverdig areal?

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 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 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 åpne 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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)		
Kjeller	34			34	
1. etasje	87	19		106	18
Loft	37			37	
SUM	158	19			18
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Grovkjeller	Grovkjeller mot nord	
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad	Garasje	
Loft	Gang, Soverom, Loftstue, Soverom 2		

Kommentar

Kjellerdelen mot nord (14m²) blir ikke medtatt i arealberegningen på grunn av lav takhøyde (ca 165cm i snitt).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	124	34
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Ingve Torgersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	236		0	816.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kari Trestakkvegen 8

Hjemmelshaver

Håkonsen Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Kari Trestakkvegen på Rossabø i Haugesund kommune.

Et etablert boligområde.

Ca 1,5 km til skoler og ca 500m til barnehage.

Ca 2,5km til kjøpesenter, butikker og Norheim næringspark.

Utsikt utover boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og asfaltert gårdstun.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med kjeller, 1. etasje og loft.

Garasje i tilknytning til 1. etasje.

Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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 rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.