

Tilstandsrapport



Enebolig



Arkavegen 6 , 5519 HAUGESUND

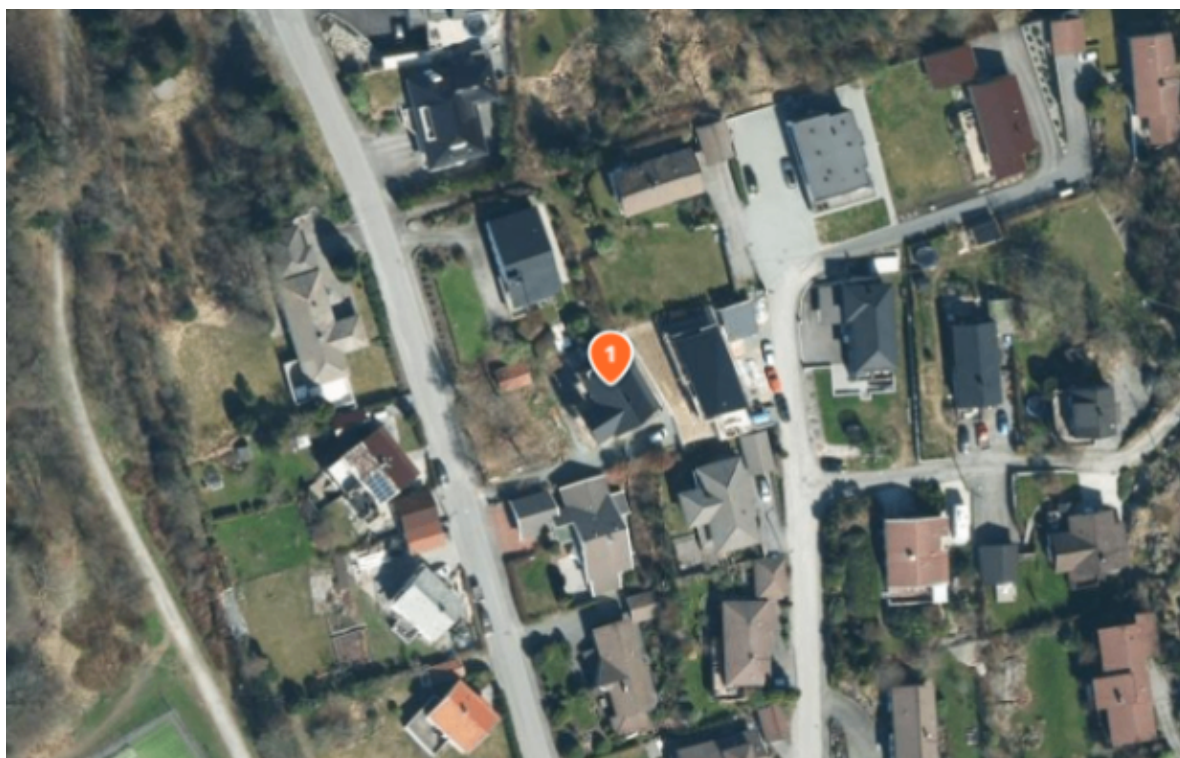


HAUGESUND kommune



gnr. 28, bnr. 318

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 20474-3125

Referansenummer: LF9720

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



TM Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.

Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1956 som er totalrenovert i 2019-DD
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk/mur som er utvendig kledd med
aquapaneler som er pusset.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i tre som er tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som meget god. Det må allikevel
påregnes normalt vedlikehold. Og det er også gjenstående
arbeider i boligen. Det må derfor påregnes ferdigstillelse av
enkelte rom.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på
slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader
som vil utløse noen mindre tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under
enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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. Taket er tekket med betongtakstein.
Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50
år.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke
kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer
på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er
regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes
hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er
spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Bygget er kledd med aquapaneler som er pusset utvendig.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere
undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har
naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for
oppføringstidspunktet.

Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer
som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Det er ikke oppført terrasse, men denne er tiltenkt oppført mot vest.

Det er gjenstående arbeider utvendig, som asfaltering ol. Det må
påregnes kost for slutføring.

Det må innhetes pristilbud fra entreprenør på arbeider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser og i hovedsak heltre fiskebensparkett i eik i på gulv i
denne boligen. Fremstår eksklusivt og flott utført.

Malte vegger og tak.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er
derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer
normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk på loft som er
normalt i en trekonstruksjon.

Det er klargjort for installasjon av ildsted med røk rør i metall ved at
det er installert gjennomføring i tak for dette.

Det er åpne betongflater i kjeller.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet
og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for
daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad(gang)

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av
våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Det er fliser og malte bygningsplater på vegger. Malte plater i
himlinger.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er
22mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også
ferdigattest på bygget.

Utstyret som er installert i dette rommet er i meget god kvalitet, og
det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig
bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er også spalte under dør for tilluft.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Bad(sov)

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av
våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Det er fliser og malte overflater på vegger og i himling.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er
19mm fall til sluk på dette gulvet.

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også
ferdigattest på bygget.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet,
og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig
bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke har vært i bruk som et
våtrom hvor det har vært dusjet.

Vaskerom

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av
våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Det er malte overflater på vegger og i himling.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er
21mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Utstyret som er installert i dette rommet er i god kvalitet, og det er i god stand.

Det er gjenstående arbeider på innredning.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Bad 1 etasje

Dette baderommet er ikke kontrollert da det ikke er ferdigstilt.

Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke er ferdigstilt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i bambus. Benkeplate i kompositt utførelse. Innredning i god kvalitet og stand.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøp/frys, platetopp og stekeovn.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er påbegynt toalettrom på loft. Det er gjenstående arbeider i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er installert rør i rør i denne boligen. Rør er åpne på vegg i kjeller.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast fra 2019. Noe gjenværende metallrør fra byggåret som kan ses i kjeller

Boligen er kun naturlig ventilert. Da denne boligen er renoveret etter krav i TEK17 vil det foreligge krav om balansert ventilasjon.

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

Brannvarslere og slukke apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning(emulsjon) på murens

utvendige overflater samt drenerende masser.

Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt. Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Forstøtningsmur ved bygget mot øst.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret, men er i nyere tid skiftet mot grunnmur. Det er synlig eldre avløpsrør i kjeller (soil/keramisk)

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/rørlegger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger arkitekttegnet tegninger fra 2019

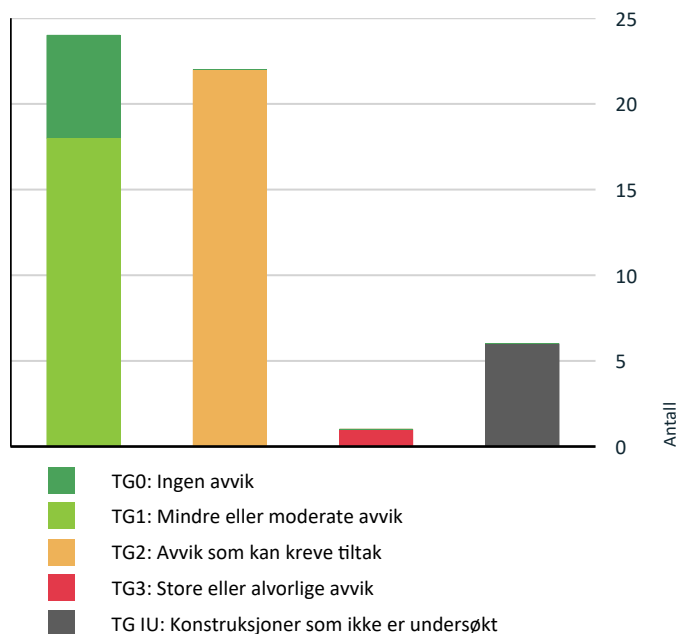
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

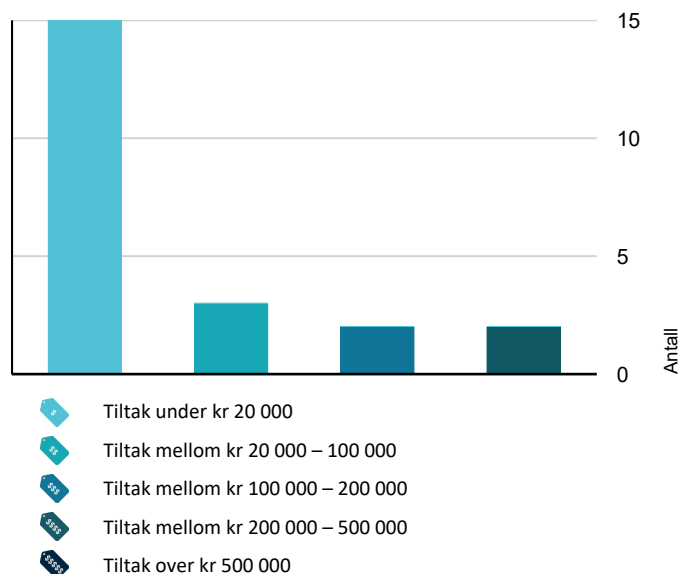
Det foreligger tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad(gang) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad(gang) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad(sov) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad(sov) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Totalrenovert i 2019-DD

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Totalreonovert i nyere tid.

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Det er tilbygget stue og soverom mot vest.
2019	Modernisering	Boligen er renovert og det er fortsatt gjenstående arbeider(2019-DD)

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Taket er teknet med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent om undertak er skiftet i sin helhet. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til undertaket, da det ikke er kjent om dette er skiftet.

Konsekvensen av manglende informasjon og høy alder på undertaket er økt risiko for skjulte skader og potensielle vannlekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

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 er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere må vurderes montert på grunn av at taket er teknet nytt i 2019 da dette vil være et krav der folk normalt ferdes. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snøras og personskafer når taket tekkes om.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er kledd med aquapaneler som er pusset utvendig.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjoner er lukket i sin helhet og kan ikke vurderes på befaringsdagen. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuell skade eller mangler, da lukket konstruksjon medfører usikkerhet om tilstanden.

Konsekvensen av manglende innsyn er at skjulte skader eller fuktproblemer kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Vinduer

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Ytterdører i god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke oppført terrasse, men denne er tiltenkt oppført mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse er ikke bygget. Det må derfor påregnes kost for oppføring av denne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utarbeides planer og innhentes nødvendige tillatelser før oppføring av terrasse.

Kostnader forbundet med bygging må påregnes, og manglende terrasse kan redusere bruksverdien og funksjonaliteten av utearealet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er gjenstående arbeider utvendig, som asfaltering ol. Det må påregnes kost for slutføring.

Det må innhetes pristilbud fra entreprenør på arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående utvendige arbeider på tomten. Det må derfor påregnes kost for slutføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes pristilbud og arbeidet bør ferdigstilles for å unngå økte kostnader og risiko for skader på utvendige arealer eller tilstøtende konstruksjoner. Manglende ferdigstilling kan føre til redusert funksjonalitet og forringelse av eiendommens verdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

TG 0 Overflater

Det er fliser og i hovedsak heltre fiskebensparkett i eik i på gulv i denne boligen. Fremstår eksklusivt og flott utført.

Malte vegger og tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG IU Overflater - Loft

Loftet er ikke ferdigstilt. Det må derfor påregnes kost for ferdigstilling av dette området.

For øvrig ingen umiddelbar konsekvens.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert etasjeskille fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk på loft som er normalt i en trekonstruksjon.

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.

Tilstandsrapport

Det er registrert skjevheter i etasjeskillet på loftet. Det er også noen løse gulvplanker ved overgangen mellom furugulv og sponplater som bør utbedres. Det mangler noe isolasjon i bjelkelag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Løse gulvplanker ved overgangen mellom furugulv og sponplater bør festes eller byttes ut for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere skader eller snublefare.

Skjevheter i etasjeskillet kan vurderes nærmere dersom det oppstår økte problemer, men er vanlig i eldre trekonstruksjoner og har normalt ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

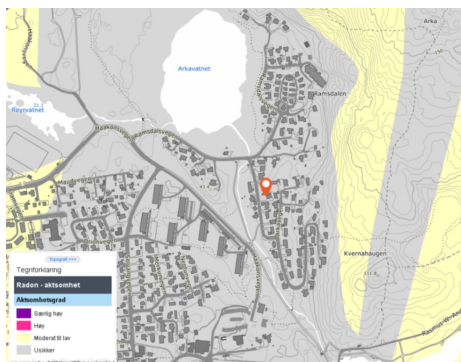
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier.

Manglende radonforebyggende tiltak kan medføre forhøyet radonnivå, noe som utgjør en helserisiko for beboere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne betongflater i kjeller.



! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler del av rekkverk på loftet. Det er ikke håndløper i trapper. Åpninger overskrider dagens krav som er ti cm.

Det er også gjenstående arbeider med trappeløp for at de skal oppnå samme kvaliteter som resten av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper og rekkverk i trappeløpet, samt sørges for at åpninger i rekkverk ikke overstiger 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Gjenstående arbeider med trappeløpet bør ferdigstilles slik at trappen oppnår samme kvalitet og sikkerhetsnivå som resten av boligen. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i god utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD(GANG)

Generell

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser og malte bygningsplater på vegger. Malte plater i himlinger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 22mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en egnet terskel ved dør for å hindre vann fra å renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i meget god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet. Det er også spalte under dør for tilluft.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(GANG)

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at det ikke kan utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD(SOV)

Generell

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser og malte overflater på vegger og i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 19mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke terskel i dør på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en egnet terskel i døråpningen for å hindre vann fra å renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider ved dusj/garnityr. Vask like utenfor døren er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ferdigstilles arbeider ved dusj/garnityr og montere vask utenfor døren for å sikre fullverdig funksjon og unngå begrenset bruk eller skade på omkringliggende konstruksjoner. Manglende ferdigstillelse kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD(SOV)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da romme ikke har vært i bruk som et våtrom hvor det har vært dusjet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Det foreligger også ferdigattest på bygget datert 2022.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte overflater på vegger og i himling.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 21mm fall til sluk på dette gulvet. Det er ikke terskel på gulv.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke terskel på gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres terskel ved dør for å hindre vann fra å renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje. Manglende terskel øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelse. Det foreligger også ferdigattest på bygget.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i god kvalitet, og det er i god stand.

Det er gjenstående arbeider på innredning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider på innredning/fastmontert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider på innredning og fastmontert utstyr bør ferdigstilles for å sikre fullverdig funksjon og unngå redusert brukervennlighet eller skade på utstyr. Manglende ferdigstilling kan medføre begrenset funksjonalitet og økt risiko for slitasje eller skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

Det er ikke utført hulltaking da eier ikke hadde ønsket om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utføre hulltaking for å undersøke tilstanden bak våtsonen.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette baderommet er ikke kontrollert da det ikke er ferdigstilt.



1. ETASJE > BAD

! TG IU Overflater vegger og himling

Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Overflater Gulv

Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Ventilasjon

Det kan påregnes kost for ferdigstilling av rommet. Innhent pristilbud.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da rommet ikke er ferdigstilt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i bambus. Benkeplate i kompositt utførelse. Innredning i god kvalitet og stand.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøøl/frys, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet for å ivareta krav til brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er påbegynt toalettrom på loft. Det er gjenstående arbeider i rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeider på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør ferdigstilles alle arbeider på toalettrommet for å sikre at rommet fungerer som forutsatt og for å unngå risiko for fuktskader, dårlig innneklima eller andre bygningsmessige skader som følge av ufullstendig utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er installert rør i rør i denne boligen. Rør er åpne på vegg i kjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk i rommet hvor rør i rør er installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjoner ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast fra 2019. Noe gjenværende metallsll rør fra byggåret som kan ses i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.



TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert. Da denne boligen er renoveret etter krav i TEK17 vil det foreligge krav om balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Boligen er renoveret etter krav i TEK17, og det stilles derfor krav om balansert ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres balansert ventilasjonsanlegg i henhold til kravene i TEK17.

Konsekvensen av manglende balansert ventilasjon er risiko for dårligere innneklima, økt fuktbelastning og mulig redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet hvor bereder er installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje, da det ikke er sluk i rommet hvor berederen er installert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 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.

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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.

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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon på installasjonen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek 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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 slukke apparat.

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

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning(emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser. Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

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.

Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen, med unntak av drenerende masser.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på kjellervegger. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til økt fuktbelastning, saltutslag og forringelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved bygget mot øst.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

! TG 0 Terrengforhold

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret, men er i nyere tid skiftet mot grunnmur. Det er synlig eldre avløpsrør i kjeller(soil/keramisk) Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre avløpsrør i grunn under boligen. Det er opplyst at det er lagt nyere avløpsrør mot byggets grunnmur. Dette er ikke ytterligere kontrollert. Og det er ikke kjent nøyaktig hvor langt mot grunnmur avløpsrøret er lagt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av avløpsrørene i grunnen, spesielt for å avklare omfanget av eldre rør og hvor langt de nyere rørene er ført mot grunnmur.

Konsekvensen av manglende kontroll og usikkerhet rundt rørføringen er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller skader på grunn av alder og mulig slitasje på de eldre rørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført på ring/grunnmur i betong som er forblendet med skifer.
Takkonstruksjonen i tre som er tekket.

Bygget er ikke inngående kontrollert av meg.

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

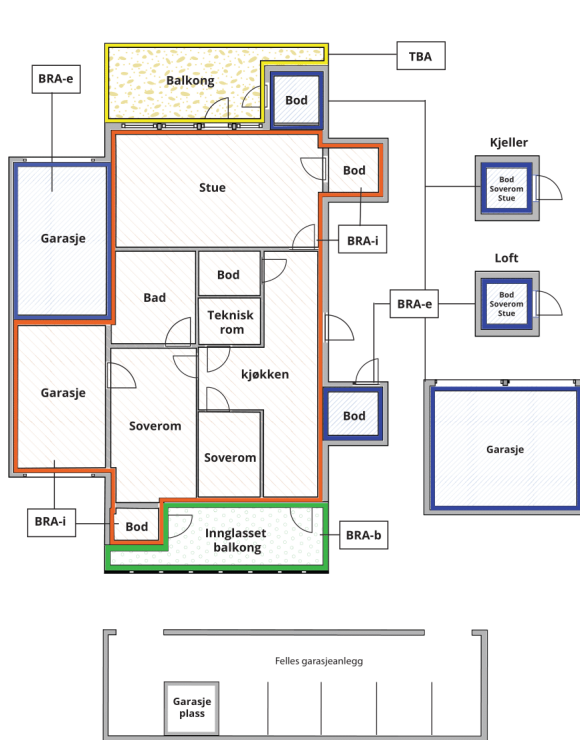
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35		15	50
2. Etasje	107			107			107
1. Etasje	98			98			98
Kjeller	76			76		10	86
SUM	316					25	341
SUM BRA	316						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, toalettrom		
2. Etasje	Gang, bad(gang), bad(sov), trapperom, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, stue/spisestue, hagetue, kjøkken, garderobe		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

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

Boligen er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Dette gjelder også på grunn av skråhimling på loft. Arkitekt tegninger er derfor delvis lagt til grunn for arealutmåling av denne boligen. Avvik kan derfor forekomme om det utføres 3D måling i boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger arkitekttegnet tegninger fra 2019

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: Boligen er fortsatt under renovering og ikke ferdigstilt. Renovering fra 2019-DD

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke alternativ rømningsvei fra 2 etasje og loft.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger.

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:

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	205	111
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Arild Kvangarsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	28	318		0	952.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arkavegen 6

Hjemmelshaver

Kvangarsnes Arild, Vold Sonia Huanca

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skoler, barnehage og butikker. Flotte turområder i umiddelbar nærhet.

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

Gruslagt gårdsrom. Noe plen. Det er også uferdige områder utenfor.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje. Dette bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LF9720>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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