

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Karmsundgata 298 , 5523 HAUGESUND
 HAUGESUND kommune
 gnr. 28, bnr. 844
 Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20226

Referansenummer: KH1709

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

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

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



Rapportansvarlig

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført firemannsbolig, hvor den aktuelle leiligheten ligger i første etasje.

Bygningen er oppført i 1948 og er utført etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeåret. Det vil derfor foreligge avvik sett opp mot dagens krav og standarder.

Den aktuelle leiligheten fremstår med behov for noe oppgradering og vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at flere bygningsdeler har nådd eller passert normal forventet levetid, og vedlikehold samt utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler med særlig tilknytning til den aktuelle enheten. Enkelte bygningsdeler kan være underlagt sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er i denne rapporten ikke tatt stilling til ansvarsfordelingen mellom eier og sameie/borettslag.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har også enkelte malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC balkongdør.

Bygningen har også en brann- og lydklassifisert entrédør.

Altan med dekke av terrassebord. Rekkverk av mur, tre og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Innvendig har boligen malte formpressede innerdører. Dør til stue er utført i tre med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført før 1997 og er etablert etter eldre byggetekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er utført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting.

Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år. Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Det vises til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sin veiledning av

26.09.2022, hvor det fremgår at våtrom også skal vurderes opp mot dagens krav til tettesjikt og sluk. Dersom våtrommet ikke oppfyller funksjonskravene i dagens tekniske forskrift, skal det gis TG3.

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom kjøkken og bad. Det ble på befaringsdagen ikke målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

Det er imidlertid registrert fuktmerker på baksiden av gipsplate mot bad, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

Forholdet må sees i sammenheng med badets alder og øvrige registrerte avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre som er foliert. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har eget toalettrom med parkett på gulv og tapet på vegger. Det er montert frittstående toalett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberrør som røropplegg i boligen

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 190 liter.

Sikringsskap med automatsikringer

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

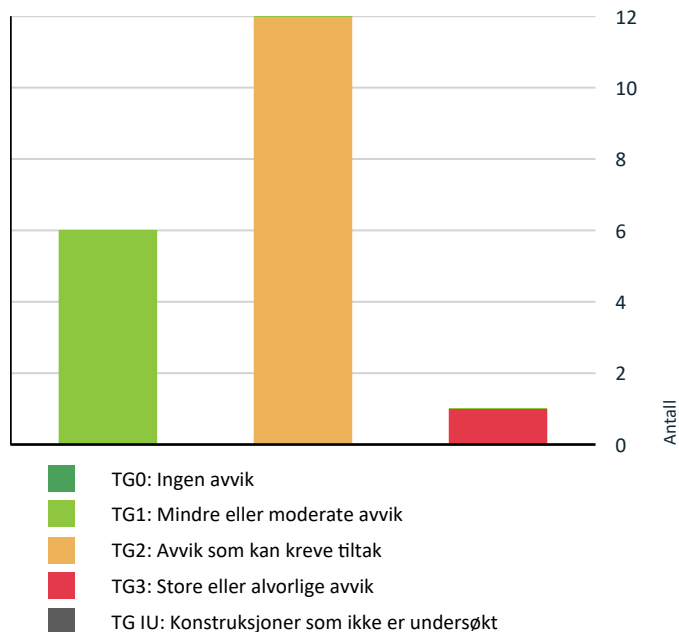
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

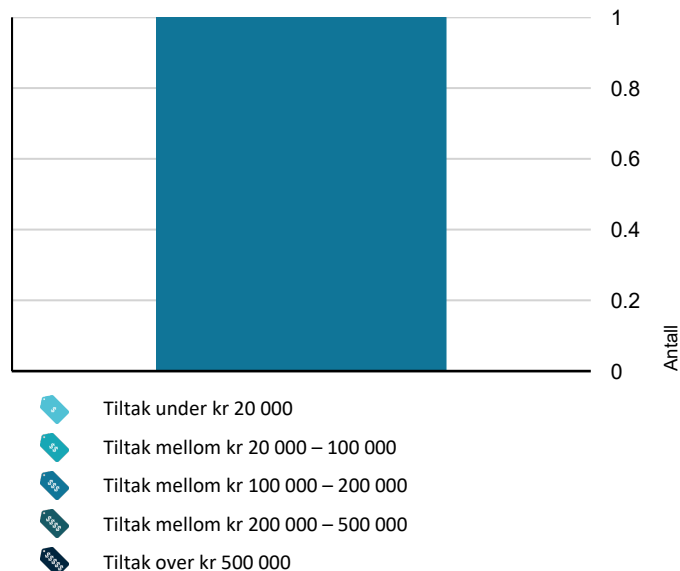
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og leiligheten har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har også enkelte malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull og stedvis åpen utvendig fuge mellom vindu og mur/fasade. Det er videre påvist skader på enkelte innvendige utforinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull fugging kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid. Skader på innvendige utforinger kan være tegn på tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det anbefales utbedring/fornyelse av utvendig fuge for å sikre tilfredsstillende tetthet. Skadde innvendige utforinger bør utbedres ved behov.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har også en brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrè døren tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørblad og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med dekke av terrassebord. Rekkverk av mur, tre og glass.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett har stedvis fuktskader med misfarging og overflateslitasje, samt åpne skjøter/glipper mellom bord. Det er videre registrert sprekker i tapet og enkelte skader på veggoverflater og hjørner.

Det er også påvist fuktskader i tak i skap i gang. Forholdet fremstår som skade etter tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskader og åpne skjøter i parkett kan medføre videre oppsprekking og redusert brukskvalitet. Skader i vegg- og takflater gir redusert estetisk standard. Tidligere lekkasjeskader kan indikere at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning. Fuktskadet parkett og skadde overflater bør utbedres eller skiftes. Skadet himling i skap anbefales åpnet og kontrollert dersom det er usikkerhet knyttet til om konstruksjonen er fullstendig uttørket etter tidligere lekkasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilstandsrapport

I stue er det blant annet målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom rommet. På ett soverom er det målt ca. 19 mm høydeforskjell innenfor 2 meter, og på det andre soverommet er det målt ca. 25 mm høydeforskjell gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Registrerte skjevheter kan gi redusert opplevd brukskvalitet, samt medføre utfordringer ved legging av nye gulvoverflater eller montering av fast innredning. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil normalt kreve konstruktive tiltak eller avretting av gulv. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang før eventuell utbedring.**

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede innerdører. Dør til stue er utført i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skader på dørblad og karmen, herunder avskalling, sår og trykkskader. Enkelte karmen har gjennomgående overflateskader. Flere dører tar i karm ved åpning og lukking og har behov for justering. Videre mangler dørblad mellom kjøkken og gang.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skadene medfører redusert estetisk kvalitet. Dører som tar i karm kan føre til økt slitasje og redusert funksjon over tid. Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Skadede overflater kan utbedres ved sparkling og overflatebehandling, alternativt utskifting der skadene er omfattende. Manglende dør bør monteres dersom opprinnelig romfunksjon ønskes opprettholdt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er oppført før 1997 og er etablert etter eldre byggt tekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er utført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting.

Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år. Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Det vises til Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) sin veiledning av 26.09.2022, hvor det fremgår at våtrom også skal vurderes opp mot dagens krav til tettesjikt og sluk. Dersom våtrommet ikke oppfyller funksjonskravene i dagens tekniske forskrift, skal det gis TG3.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tettesjikt ved dørterskel eller dokumentert løsning ved sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Innredning har omfattende fuktskader, og det er registrert riss i overflaten på servant. Det er påvist svertesopp i silikonfuger i dusjsone. Det er videre registrert flere skruehull i våtsone som er tettet med silikon.

Ved hulltaking er det påvist fuktmerker på baksiden av gipsplate.

Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av manglende dokumentert tettesjikt, registrerte fuktmerker og avvik sett opp mot dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende eller sviktende tettesjikt medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Påviste fuktmerker indikerer at konstruksjonen kan være fuktpåvirket. Videre bruk uten tiltak innebærer forhøyet skade- og lekkasjerisiko. Full rehabilitering av våtrommet til dagens forskriftsnivå anbefales. Videre undersøkelser kan gjennomføres for å kartlegge omfang av eventuell skjult skade før rehabilitering igangsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Svertesopp i silikonfuger



Membran i sluk kan ikke konstateres

Tilstandsrapport



Hull i vegger i dusjsone.



Skader på innredning

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom kjøkken og bad. Det ble på befaringsdagen ikke målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det er imidlertid registrert fuktmerker på baksiden av gipsplate mot bad, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Forholdet må sees i sammenheng med badets alder og øvrige registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktpåvirkningen. Eventuelle skadede bygningsdeler må utbedres.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre som er foliert. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og fremstår med aldersrelatert slitasje. Overflater, fronter og komponenter bærer preg av bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk kan medføre økt behov for vedlikehold og etter hvert funksjonssvikt på hengsler, skinner og øvrige bevegelige deler. Estetisk fremstår innredningen med redusert standard. Det må påregnes utbedringer eller utskifting av kjøkkeninnredningen på sikt som følge av alder og slitasje.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Leiligheten har eget toalettrom med parkett på gulv og tapet på vegger. Det er montert frittstående toalett og enkel servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobberrør som røropplegg i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen. Det er ikke registrert ventiler i vegg eller vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og dårlig innelima. Det anbefales etablering av tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved montering av veggventiler eller annen ventilasjonsløsning som sikrer nødvendig luftutskifting i opholdsrom.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 190 liter.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 UKJENT
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?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Kontaktperson opplyser at sikringer løser ut regelmessig, samt at jordfeilbryter slår ut. Dette indikerer mulig feil eller overbelastning i det elektriske anlegget.
7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekke 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?
Ja

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?
Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	68			68	3		68
Kjeller		13		13			13
Loft		8		8		5	13
SUM	68	21			3	5	94
SUM BRA	89						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, bad, soverom, toalettrom, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	
Loft		Soverom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er byttet enkelte vinduer og takteking gjennom borettslaget i 2023

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)
Boligbygg med flere boenheter	76	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Stine Haugland	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	28	844		0	2201.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karmsundgata 298

Hjemmelshaver

Karmsundgaten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953385945			Hansen Sylvi Øiestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Haugå, like nord for Haugesund sentrum. Området består av småhusbebyggelse og boligbygg med flere enheter. Det er kort avstand til sentrum med tilhørende servicetilbud, skoler og kollektivtransport.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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