






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rogalandgata 73D , 5522 HAUGESUND
-  HAUGESUND kommune
-  gnr. 31, bnr. 231
-  Aksjenummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22507-20295

Referansenummer: QZ5120

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp av metall og plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Boligen har saltak med ukjent konstruksjon. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer fra ulike årstall.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan over deler av stue tekkes med PVC duk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.
På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er montert vannfordelerskap under vask på bad i 2 etasje og åpen fordeler i fellesrom/vaskerom.

Tilgjengelige avløpsrør i plast

Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig .

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Dreneringen er fra 1951. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg stue har grunnmur av lettklinkblokker.

Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

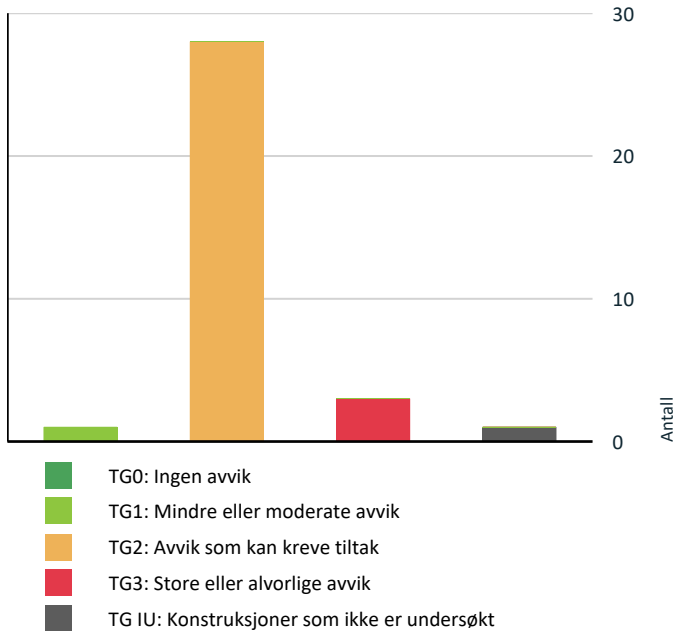
Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke forelagt dokumentasjon på bruksendring.

Manglende samsvar med godkjente tegninger og manglende dokumentasjon på bruksendring kan medføre at arealer ikke er lovlig godkjent for dagens bruk.

Det er ikke forelagt takstmann godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygg på stuedel.

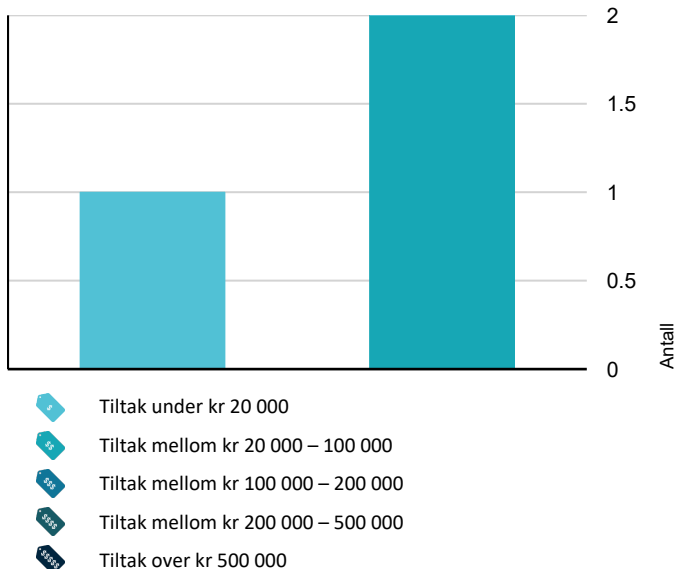
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [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 > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trapeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent alder på takteking. Normal forventet brukstid på takplater av stål/aluminium er 30-0 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid. Dersom takteking nærmer seg eller har passert normal forventet brukstid (ca. 30-50 år for stål/aluminium), øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på takteking. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør takteking kontrolleres nærmere med hensyn til tilstand og vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall og plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avflassing og rustdannelse på beslag på rekkverk på altan i 2. etasje. Videre er det ukjent alder på takrenner og nedløp. Det er registrert rustdannelse på rennekroker og rørklammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing av overflatebehandling og rustdannelse kan føre til redusert levetid på beslag og innfestninger. Videre korrosjon kan medføre svekket funksjon og i verste fall svikt i innfesting av renner og nedløp. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid.

Det anbefales å skifte ut rustede rennedeler. Videre bør det vurderes å skifte ut avflasset og rustet beslag på rekkverk. Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder på takrenner og nedløp.



TG 2 Nedløp og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist værslitt og oppsprukket bordkledning. Murfasade fremstår med avskalling og oppsmuldring, og bærer preg av alder og slitasje. Oppbygging av murfasade er ukjent.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det tas forbehold om skjulte avvik/skader bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket kledning kan medføre redusert beskyttelse mot fukt, med økt risiko for fuktopptak og videre skadeutvikling i konstruksjonen. Avskalling og oppsmuldring i mur kan føre til ytterligere nedbrytning over tid. Ukjent oppbygging medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens funksjon og tilstand.

Det anbefales vedlikehold og eventuelt utskifting av skadde kledningsbord. Skadet mur bør utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser av murfasadens oppbygging og tilstand.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med ukjent konstruksjon. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist værslitasje på enkelte vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Over halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte vinduer, og tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Normal forventet levetid på vinduer i tre er ca. 20–60 år. Det er videre registrert avvik ved innsetningsdetaljer på kjellervinduer, med synlig skum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitasje kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktopptak og varmetap. Vinduer som tar i karm kan få nedsatt funksjon og økt slitasje. Mangelfulle innsetningsdetaljer kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales overflatebehandling med skraping, grunning og maling. Eventuelle skadede trepartier bør utbedres ved behov. Vinduer bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere videre slitasje. Kjellervinduer bør fuges for å sikre tilfredsstillende tetting. Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder utskifting av tetningslister ved behov, for å forlenge levetiden. Utskifting av vinduer må påregnes på sikt, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

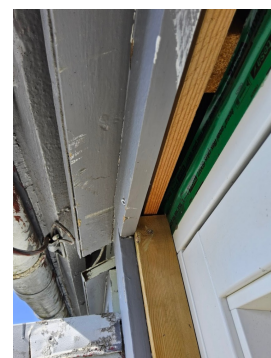
Balkongdør tar i karm og har behov for justering. Det er mangelfull omramming og avvik ved utvendig tetting, hvor det er benyttet uegnet tape. Det er videre påvist kosmetiske skader på dørrblad og karm ved hovedytterdør.

Konsekvens/risiko:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør som tar i karm kan medføre nedsatt funksjon og økt slitasje. Mangelfull omramming og feil utført tetting kan gi luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales justering av balkongdør for å sikre tilfredsstillende funksjon. Omramming og utvendig tetting bør utbedres med egnede materialer og korrekt utførelse. Kosmetiske skader på hovedytterdør kan utbedres ved behov.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan over stue takket med PVC duk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjonsoppbygging er ukjent og vurderes som en risikokonstruksjon. Alder på PVC-duk er ukjent. Eier opplyser om skade i PVC-duk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasser over oppvarmede rom er utsatte konstruksjoner med økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Ukjent oppbygging og alder gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Skade i PVC-duk øker risiko for vanninntrengning og videre skadeutvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen, herunder oppbygging, fallforhold og tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder på PVC-duk. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skade og behov for tiltak.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, målt til 22,9 vektprosent. Det er ikke påvist synlige fuktskader i det kontrollerte området. Det er indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellermur. Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur, som er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Forhøyet fuktinnhold i treverk øker risiko for utvikling av mugg- og råteskader over tid. Ved fuktverdier over ca. 17 vektprosent øker faren for biologisk aktivitet, og ved nivåer over 20 vektprosent er forholdene gunstige for muggvekst. Fukttilførsel fra grunnmur kan føre til videre oppfukning og skadeutvikling i konstruksjonen.

Det anbefales tiltak for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen, herunder kontroll av drenering og fuktsikring av grunnmur. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke omfang av eventuell skade. Konstruksjonen bør holdes under oppsyn, og det må påregnes tiltak dersom fuktnivået vedvarer eller øker.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen er nokså bratt.

Det nederste trappetrinnet på trapp til 2 etasje er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Liten frihøyde, bratt trapp og løst trinn kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å støte hodet og fallulykker.

Forholdet er konstruksjonsmessig betinget. Det bør utvises aktsomhet ved bruk. Eventuelle tiltak vil være omfattende og kostnadskrevende.

Løst trinn anbefales festet.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og alder på badet er ukjent.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og oppgradering må forventes innen overskuelig tid, da normal levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

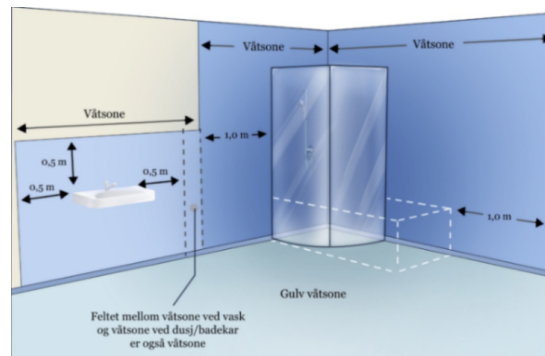
Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer og manglende tetting i våtsone kan medføre økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, med påfølgende skadeutvikling over tid. Det foreligger også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg, noe som kan gi skjulte skader i tilstøtende konstruksjon.

Dør og omkringliggende konstruksjon bør sikres mot fuktpåvirkning. Overgangen mellom utforing og vegg anbefales tettet for å redusere risiko for vanninntrengning.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislågt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstillende anbefalte løsninger. Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres og er ikke synlig ved klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller ikke-synlig membran ved sluk gir økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og påfølgende fuktskader over tid. Utbedring av tettesjikt ved sluk må påregnes for å sikre tilfredsstillende løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i allrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,7.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til utvikling av mugg- og råteskader i konstruksjonen. Årsak til fukt er usikker, og kan skyldes fuktpåvirkning fra bad, kapillært optrekk fra grunn eller kondens. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til fukt og omfang av eventuell skade. Det må påregnes tiltak avhengig av funn.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og alder på badet er ukjent.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og oppgradering må forventes innen overskuelig tid, da normal levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er montert vannfordelerskap i våtsone ved vask. Det er ikke påvist tettesjikt ved fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tettesjikt ved fordelerskap i våtsone medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller søl.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt fordelerskapet i henhold til gjeldende krav. Utbedring bør utføres av fagkyndig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på bygge tidspunktet. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er fysisk hindring i dusjsone som gjør at vann ikke ledes til sluk, og det er ikke tilfredsstillende avrenning fra hele våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik i fallforhold og fysisk hindring medfører at vann ikke finner veien til sluk. Lekkasjevann og vannsøl kan bli stående eller finne vei ut av rommet før det når sluk, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og uhindret avrenning til sluk fra hele våtrommet. Utbedring må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig membran ved sluk, men den er ikke klemt med klemring og ligger løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende klemring medfører økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og påfølgende fuktskader. Utbedring av slukløsning med korrekt tilslutning av membran må påregnes. Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist slitasje og fuktmerker i benkeplate. mindre kosmetiske skader på sokkel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist slitasje og fuktmerker i benkeplate. Det er videre registrert mindre kosmetiske skader på sokkel. Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av benkeplate. Skader på sokkel kan utbedres ved behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator fungerer ikke som tiltenkt. Avtrekk fungerer, men lys er ikke i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av ventilator. Utbedring eller eventuell utskifting bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er montert vannfordelerskap under vask på bad i 2 etasje og åpen fordeler i fellesrom/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør i plast

Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bønd. 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

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereider over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereider 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:

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

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.

1951

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1951. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Manglende eller utilstrekkelig fuksikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag, muggvekst og råte i tilstøtende konstruksjoner, og kan redusere både inn klima og konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuksikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak. Innvendige overflater bør utbedres etter at fuktproblemet er løst, og kjellerrommet bør ha tilfredsstillende ventilasjon for å redusere fuktbelastningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg stue har grunnmur av lettklinkblokker.

Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen sprekker/riss og malingsflass på eldre grunnmurer må forventes. Det oppfordres til å følge med på sprekker/riss og gjøre tiltak dersom det er i forandring

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er stedvis tilnærmet flatt, noe som medfører risiko for at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra grunnmur. Dette kan øke belastningen på dreneringssystemet og bidra til fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drengroft eller justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset. Tiltaket er anbefalt på generelt grunnlag for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden til dreneringssystemet.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Dagslysflaten i allrom i kjeller oppfyller ikke kravet om minimum 10 % av rommets gulvareal, og anses derfor som utilstrekkelig i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilstrekkelig dagslysflate

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

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)				
Kjeller	19			19			19
1.Etasje	51			51			51
2. Etasje	38			38	13		38
Loft						23	23
SUM	108				13	23	131
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Allrom, bad		
1.Etasje	Kjøkken, stue, entré		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
Loft	Allrom		

Kommentar

Loft er ikke måleverdig areal iht. NS 3940, da fri himlingshøyde på 1,90 m ikke oppnås over en bredde på minimum 0,60 m.

Leilighet disponerer også bod/vaskekjeller på ca. 14m² i fellesareal hvor vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert. Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til dette rommet. Rommet er ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke forelagt dokumentasjon på bruksendring.

Manglende samsvar med godkjente tegninger og manglende dokumentasjon på bruksendring kan medføre at arealer ikke er lovlig godkjent for dagens bruk.

Det er ikke forelagt takstmann godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygg på stuedel.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Lars Milje Christoffer Gundersen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	231		0	3580.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rogalandgata 73D

Hjemmelshaver

Rogalandsg 73/78 AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
932942291		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Haugesund. Det er kort avstand til sentrum og daglige servicetilbud

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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.