

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nymarkvegen 49, 6030 LANGEVÅG

 SULA kommune

 gnr. 99, bnr. 158

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 11.08.2026

Oppdragsnr.: 20923-1232

Eiendomsverdi ref nr: HJ8957

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk

Vår ref: 2494



**Art-
ikon**
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

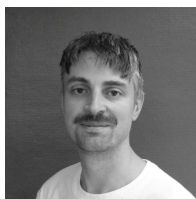
Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

Uavhengig Takstingeniør

gaute@artikon.no

971 39 823



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

Boligen er den østlige delen av en vertikaldelt tomannsbolig fra rundt 1957. Bygget var opprinnelig en enebolig, men det er bygget til en del mot vest i 1986. Tomtegrensen går omtrent midt i skillevegg mellom enhetene. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Blant annet er det ett uferdig bad/ vaskerom, som er påbegynt pusset opp, men ikke ferdigstilt.

Objektet er et dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om hvilke arbeider som er utført, når arbeidene er gjennomført og når de eventuelt ble ferdigstilt. Det er mottatt enkelte opplysninger om utførte arbeider, men det knytter seg noe usikkerhet til de oppgitte årstallene. Det er blant annet opplyst at taktekingen ble skiftet rundt 2016, badet i hovedetasjen ble pusset opp rundt 2010, og stuen ble pusset opp rundt 2008. Det er videre opplyst at alt arbeid frem til 2005, herunder rørlegger- og elektriske arbeider, er utført av eier selv.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel. Det foreligger usikkerhet rundt tidspunktet for når taket ble skiftet, men det er opplyst at dette trolig ble gjort rundt 2016. Det er saltak med rupanel som undertak og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse ser ut til å ha samme alder som taktekingen.

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning og eternittplater. Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass. I stuen er det et vindu av PVC med 2-lags glass. I underetasjen er de fleste vinduene fra byggeåret. Noen vinduer i underetasjen er skiftet etter byggeår, og de fleste vinduene i hovedetasjen er skiftet etter byggeåret. Det er observert vinduer med datostempling fra 2008 og 2009. PVC-vinduet er fra 2021. Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2009. I underetasjen er det en nyere ytterdør mot øst og en eldre ytterdør med glassfelt mot vest.

Det er veranda med utgang fra stuen. Verandadekket er av betong med understøttende søyler av betong. Verandadekket er flislagt. Rekkverket er av trevirke. Det er utvendige trapper av betong. Trappen mot vest følger terrenget. Trappen på nordsiden av bygget går opp til inngangsparti og har rekkverk av trevirke. Under trappen opp til inngangspartiet er det ett rom. Rommet hadde mye lagret og er begrenset innsisert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med parkett, beleg, teppe og betong. Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og betongvegg. Himlingen har himlingsplater. I underetasjen er det grove overflater. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Mellom etasjene er det betongtrapp.

Det er pipe i teglstein og vedovn. Sotluken er plassert i gangen i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er under oppussing og er ikke ferdigstilt. Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har himlingspanel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, varmtvannstank, vannfordelerskap, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

Badet i hovedetasje er opplyst om er pusset opp rundt 2010. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv. Oppvarmingen av rommet er fra stråleovn montert på vegg. Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett samt dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noen bruksmerker og hakk. Innredningen består av overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er utført med plastrør. Varmtvannstanken fra 2005 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerom.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra 2023.

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert ved trappen mellom etasjene. Det foreligger svært begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i en slak sørhelling. Byggegrunnen er ukjent. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er. Fuktsikring og drenering er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	185 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

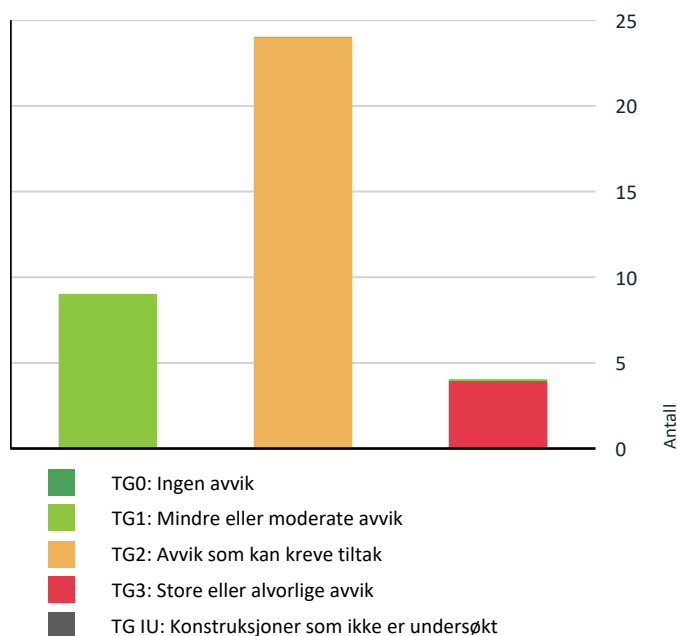
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene er datert 10.01.1957 - Tegninger fra byggeår.
- Tegninger datert 27.06.1975 . Tegningene viser tilbygg.
- Tegninger datert 29.03.1982 - Disse viser tilbygget nabodel.

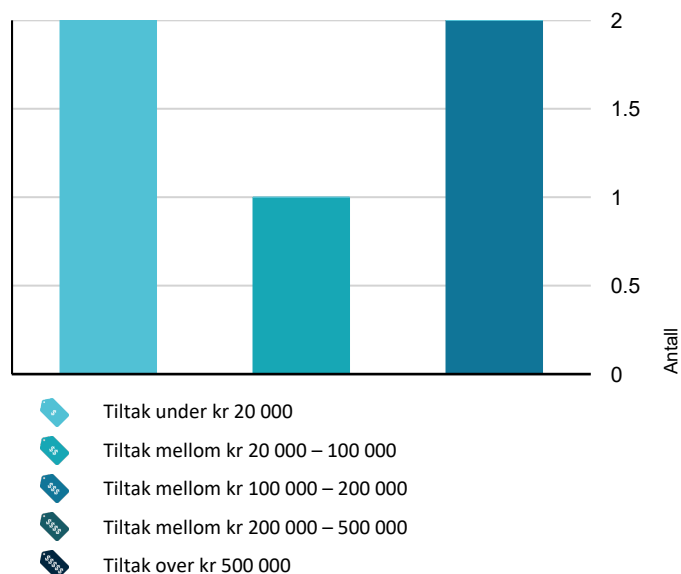
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvisitent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvisitent.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvisitent.

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:

- Overflater - vegger himling
- Overflater - Gulv
- Utvendige trapper
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Skadedyr
- Dokumentasjon for våtrom
- Avtrekk kjøkken
- Terrengforhold, kontroll av aktsomhetskart

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm. [Gå til side](#)
-  Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen i rekkverk er målt til ca. 16 cm. Dagens krav er maks 10 cm.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
-  Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
-  Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer.
-  Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.
-  Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.
-  Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
Opplysninger er hentet fra tegninger.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er delvis oppgradert og det er foretatt vedlikeholdsarbeid siden byggeår. Likevel er det flere konstruksjoner og bygningsdeler av eldre alder.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra taket. Det foreligger usikkerhet rundt tidspunktet for når taket ble skiftet, men det er opplyst at dette trolig ble gjort rundt 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose langs kantbordet på utstikket.

Konsekvens/tiltak

- Mose langs kantbordet bør fjernes for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på taktekingen og økt risiko for frostsprengning eller lekkasjer.



Mose langs kantbordet på utstikket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse ser ut til å ha samme alder som taktekingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Pipebeslaget er slitt. Det har noen sprekker, og det er rustmerker.
- Det er observert mose i takrennen, noe som kan føre til redusert vannavrenning og økt risiko for tilstopping. Det anbefales å fjerne mosen for å sikre god funksjon og forlenge levetiden til takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre unødvendig fuktbelastning og risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende bortledning kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning og videre rustdannelse.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Mosen i takrennen bør fjernes for å sikre god vannavrenning og redusere risikoen for tilstopping, som kan føre til vannskader på bygningen og forkorte levetiden til takrennen.



Sprekk og rust i nedre del av pipebeslaget.



Det er sprekker i pipebeslaget.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er saltak med rupanel som undertak og kaldtloft. Det er gulv på deler av kaldtloftet. Det var mye lagret på loftet, så inspeksjonen er noe begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er noen spredte fuktskjolder, og rundt pipen er det tydelig at det har vært fuktinntrengning.

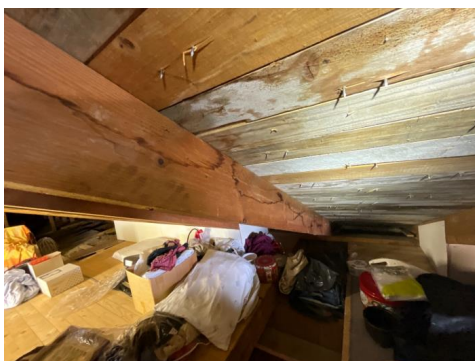
Det er foretatt fuktmåling rundt pipen og enkelte andre steder, uten at dette ga unormale utslag. Det er ikke utført fullstendig kontroll av hele loftet, da mye var lagret på loftet og inspeksjonen derfor er noe begrenset. Fuktmålingene ble utført rundt pipen og på tilgjengelige steder hvor det var mulig å komme til.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og tidligere fuktinntrengning rundt pipen. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Stikkmåling i taktro.



Fuktskjolder langs takspærre/ overgurt.



Fuktskjolde ved pipen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning og eternittplater. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på østveggen, hvor det er eternittplater.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). På nordsiden er det observert gnagesikring.
- Hjørnet på ytterveggen er ikke ferdigstilt. Vindspærreduken henger ut fra hjørne og det er ikke montert hjørnebord.
- Kledningen fremstår stedvis værslitt, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
- Eternittplater kan inneholde asbest. Det er ikke krav om å fjerne asbest, men dersom eternittplater skal fjernes, stilles det strenge krav til håndtering og sanering.
- Det vokser busker fra undersiden av kledningen, mellom verandaen og kledningen. Dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur på østveggen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av veggkonstruksjonen, noe som øker faren for skader og redusert levetid på bygget.
- Det bør etableres gnagesikring/musetetting på alle sider av bygningen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler, samt økt risiko for fuktskader og dårligere innneklima.
- Hjørnet på ytterveggen må ferdigstilles ved å montere hjørnebord og sikre at vindspærreduken blir korrekt avsluttet og beskyttet. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning, trekk og skader på konstruksjonen.
- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt kledning for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.
- Eternittplater kan inneholde asbest, og dersom platene skal fjernes eller bearbeides, må dette utføres av godkjent firma med nødvendig kompetanse for asbestsanering. Feil håndtering kan medføre helsefare ved innånding av asbestfibre, samt økte kostnader ved fremtidig fjerning.

Tilstandsrapport

- Busker som vokser inntil og under kledningen bør fjernes for å redusere fuktbelastningen og forhindre råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.



Eternittplater på vegg og det er begrenset lufting i underkant av disse.



Hjørne er ikke ferdigstilt.



Noe værslitt kledning og det vokser busker ut fra undersiden av kledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags og 2-lags glass. I stuen er det et vindu av PVC med 2-lags glass. I underetasjen er de fleste vinduene fra byggeåret. Noen vinduer i underetasjen er skiftet etter byggeåret, og de fleste vinduene i hovedetasjen er også skiftet etter byggeåret. Det er observert vinduer med datostempling fra 2008 og 2009. PVC-vinduet er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er observert punkterte glassruter på de eldste vinduene.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er tydelig i karmen at denne har vært utsatt for fukt.

- Enkelte vinduer er ikke ferdigstilt utvendig, og det er synlig inn til skummet rundt karmen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er ett vindu som er synlig fra utsiden av boligen, men ikke fra innsiden. Dette vinduet er plassert omtrent der dusjen er lokalisert på badet.
- På ett av de nyere vinduene (fra 2009) er det en sprekk i karmen som er synlig fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og redusere fuktbelastningen på vinduene, for å unngå ytterligere kondensering og fuktskader i karmene. Det kan bli behov for utskifting av vinduer eller reparasjon av karmene.
- Vinduet som er synlig fra utsiden, men ikke fra innsiden, bør undersøkes nærmere for å avklare om det er tilstrekkelig tettet og om det kan oppstå fuktproblemer i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utredning er økt risiko for skjulte fuktskader og redusert lufttetthet, spesielt siden vinduet er plassert ved våtrom.
- Sprekk i karm på vinduet bør utbedres eller vurderes nærmere av fagperson for å hindre ytterligere skade og redusert isolasjonsevne. Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, inntrenging av fukt og forringelse av vinduets levetid.

Utfyllende beskrivelse:

- Det er stor variasjon i tilstanden på vinduene. Det bør påregnes at de eldste vinduene bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



De eldste vinduene fremstår som svært slitt og det er observert punkterte vinduer.

Tilstandsrapport



Dette vinduet er ikke synlig fra innsiden.



Tegn til kondes på vinduet innvendig og det er tydelige skader i karmen.



På ett av de nyere vinduene (fra 2009) er det en sprekk i karmen.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2009. I underetasjen er det en nyere ytterdør mot øst og en eldre ytterdør med glassfelt mot vest.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren i underetasjen mot øst er ikke ferdigstilt, og det er synlig inn i isolasjonsskummet rundt dørkarmen.
- Døren i underetasjen mot øst subber mot karmen ved åpning og lukking.
- Vindusfeltet ved siden av hovedytterdøren har en sprekk i glasset.
- Døren i underetasjen mot vest (på sørfasaden) lar seg ikke låse, eller låsen er treg ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren bør ferdigstilles med korrekt tetting og listverk rundt karmen for å hindre varmetap, trekk og fuktskader i konstruksjonen. Åpen isolasjon gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende materialer.
- Døren bør justeres slik at den ikke subber mot karmen, for å unngå unødvendig slitasje og skade på både dør og karm. Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon og behov for utskifting på sikt.
- Glassfeltet med sprekk bør skiftes ut for å unngå personskafe og redusert isolasjonsevne, samt for å hindre ytterligere skade på dørkonstruksjonen.
- Låsen på døren bør utbedres eller skiftes for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert innbruddssikring og brukervennlighet, samt økt risiko for ytterligere slitasje eller skade på dør og låsemekanisme.



Sprekk i glassfelt ved siden av døren.



Ytterdør inn til underetasjen mot øst er ikke ferdigstilt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med utgang fra stuen. Verandadekket er av betong med understøttende søyler av betong. Verandadekket er flislagt. Rekkverket er av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tettesjiktet er ukjent, men fra undersiden av verandadekket er det observert fuktgjennomtrengning.
- Det er observert avskalling i betongplaten fra undersiden.
- Det mangler fliser på ett område av verandaen. Årsaken til dette er ikke kjent.

Tilstandsrapport

- Det er observert flere fliser med hulrom under, og det vokser mose i flisfugene enkelte steder.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tettesjiktet og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og mulige følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Avskallingen i betongplaten bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader, armeringskorrosjon og svekket bæreevne.
- Det bør legges nye fliser på området hvor det mangler, for å hindre fuktopptak og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende fliser kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skader på betongdekket.
- Fliser med hulrom bør festes eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for at fliser løsner. Mose i fugene bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og vedlikehold, da fukt og mosevekst kan føre til forringelse av konstruksjonen og økt fare for vanninntrengning.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader. For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall, spesielt for barn og eldre.



Fukt observert fra undersiden av verandaen.



Avskalling i betongen fra undersiden av verandaen.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av betong. Trappen mot vest følger terrenget. Trappen på nordsiden av bygget går opp til inngangsparti og har rekkverk av trevirke. Under trappen opp til inngangspartiet er det ett rom. Rommet hadde mye lagret og er begrenset innspisert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, belegg, teppe og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte ufagmessige avslutninger og utførelse på parkett og listverk. I underetasjen er rom som har grove overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at ufagmessige avslutninger og utførelse på parkett og listverk utbedres av fagperson. Konsekvensen av ufagmessig arbeid er økt risiko for redusert kvalitet, skader og behov for fremtidige utbedringer.

Tilstandsrapport



Listen er tilpasset ett avrundet veggghjørne i gangen. Dette er gjort ved flere slisser i listen og parketten glipper under listen.



Mangler list mot ytterdøren.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel, panelplater og betongvegg. Himlingen har himlingsplater. I underetasjen er det grove overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater i underetasjen har grove overflater og er uferdige.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene i underetasjen bør ferdigstilles for å oppnå et tilfredsstillende og varig resultat. Uferdige og grove overflater kan medføre økt risiko for slitasje, fuktskader og redusert brukskvalitet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller videre skjevbelastning på konstruksjonen.
- Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert komfort og eventuelle følgeskader på gulv eller innredning.

Utfyllende beskrivelse:

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På stuen i hovedetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 15 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 13 mm over 2 meter og 13 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 20 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- På uinnredet rom i underetasjen er det målt 3 mm over 2 meter og 3 mm gjennom hele rommet.



Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller nyere skal det ikke gis ferdigattest av kommunen uten at slikt arbeid er dokumentert, herunder radonforebyggende tiltak. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroll utført. Det er forelagt ferdigattest på bygget.

Vurdering av avvik:

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn. Sotluken er plassert i gangen i underetasjen. Denne gikk ikke å åpne og er ikke inspisert innvendig.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med beleg. De fleste veggene består av betong som er tapetsert, og enkelte vegger er foret ut med tynn lekt og panel. Det er derfor ikke mulig å foreta hullboring. Én av veggene er på badet, og her er det fliser på overflaten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilkomst for hullboring på grunn av at utforingen bygger lite ut fra vegg. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er målt fukt på to steder direkte i panelen, og det ble registrert forhøyede fuktverdier under trappen. På hobbyrom er fuktverdien opp mot grensen hva va som vurderes som fuktig.

- I gangen er det påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv i form av at det er observert saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av de forhøyede fuktverdiene, da dette kan indikere skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Manglende mulighet for hullboring gir økt usikkerhet om tilstanden bak utforede vegger, noe som kan medføre risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling.

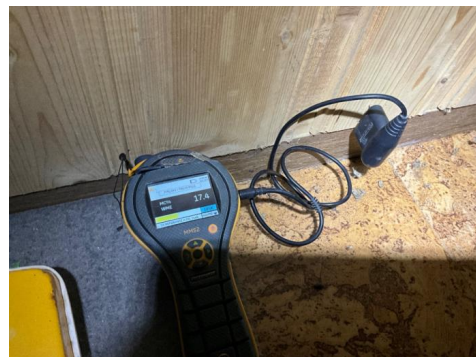
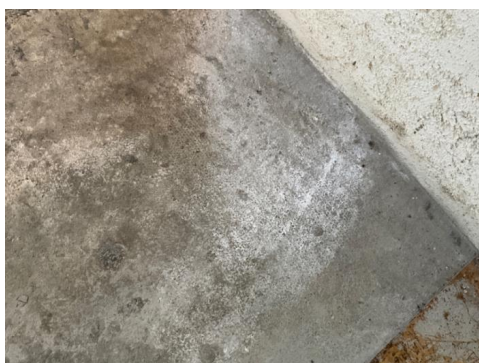
Det anbefales å overvåke området nøye for endringer, og vurdere å åpne konstruksjonen for nærmere inspeksjon dersom det oppdages ytterligere tegn til fukt eller skade.

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, avflassing, og forringelse av konstruksjonen over tid.

Utfyllende beskrivelse:

Det ble foretatt fuktmåling direkte i panelen under trappen og i panelen fra hobbyrom. Det ble målt 17,4 vektprosent fuktighet i trevirke under trappen og 14,5 fuktighet i trevirke på hobbyrom. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling i panel under trappen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen i rekkverk er målt til ca. 16 cm. Dagens krav er maks 10 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket bør det monteres rekkverk med åpninger som ikke overstiger 10 cm, i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, noe som kan medføre personskade.

- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten.

For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport



Det er avvik ved rekkverket opp mot dagens sikkerhetskrav. Det mangler også håndløper på vegg.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Observasjoner om skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er observert avføring på kaldtloftet. Avføringen virker større enn mus og det kunne minne om rotte. Dette kan ikke bekreftes av undertegnede.
- Det er observert en del skruketroll. Skruketroll er ikke farlige for mennesker eller bygningen, men de kan være sjenerende og er et tegn på fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å identifisere hvilket skadedyr som har etterlatt avføringen, og eventuelt iverksette tiltak for å fjerne skadedyrene.
 - Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for helseskader, luktproblemer og skade på bygningskonstruksjoner.
 - Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i området, samt fjerne skruketrollene.
- Et fuktig miljø kan føre til økt risiko for andre skadedyr og potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Det er observert avføring på kaldtloftet.

VÅTROM

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet/ vaskerom i underetasjen er opplyst om ble påbegynt rundt 2018, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Det er valgt å vurdere rommet etter Tekniske forskrifter etter 2017.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er påbegynt rehabilitert, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Tettesjiktet er avsluttet i våtsonen, noe som medfører at rommet ikke er egnet for normal bruk før arbeidet er fullført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Arbeidet med rehabilitering av våtrommet må ferdigstilles i henhold til gjeldende tekniske krav, inkludert fullføring av tettesjikt i hele våtsonen. Det kan ikke utelukkes at hele tettesjiktet må tas igjen på nytt, og dette bør avklares med en kvalifisert våtromsarbeider.

Konsekvensen av uferdig arbeid og manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukssikkerhet.

Rommet bør ikke benyttes til normal bruk før arbeidet er fullført og dokumentert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrommet er ikke ferdigstilt.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med flis på vegg og malte plater. Himlingen har himlingspanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Overflatene fremstår som uferdige, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bestandighet mot fuktpåvirkning i våtsonen. Det anbefales at overflatene ferdigstilles med egnede materialer for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdelen og omkringliggende konstruksjoner.



Uferdige overflater.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

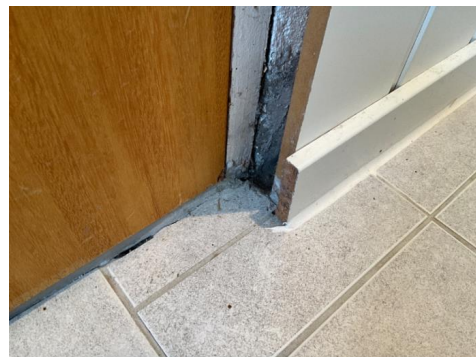
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er registrert motfall fra døren og mot vaskemaskinen, som er plassert i motsatt ende av rommet i forhold til sluket. Dette medfører at eventuelt vann på gulvet i dette området ikke vil ledes mot sluket, men i stedet renne mot vaskemaskinen. Dette øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet uten å renne til sluk, noe som kan føre til fuktskader over tid.
- Det er montert gulvlister langs deler av gulvet. Dette er et uegnet materiale i en våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele gulvarealet, slik at alt vann ledes effektivt til sluket. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og skade på konstruksjonen over tid.
- Gulvlister av uegnet materiale bør fjernes eller erstattes med materiale som tåler fukt, for å unngå oppfukning, svelling og risiko for fuktskader i våtsonen.



Det er gulvlist langs deler av gulvet.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv i våtsoner. Sluk er av plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet og tettesjiktet er ikke ferdigstilt. Ved vinduet, til høyre for dusjen, er tettesjiktet avsluttet. Det er observert ved døren og bak varmtvannstanken at tettesjiktet ikke har tilstrekkelig oppkant. Arbeidet må fullføres før rommet tas i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet må ferdigstilles med tilstrekkelig oppkant og fullføres i alle relevante områder før rommet tas i bruk, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan føre til alvorlige skader på bygget og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tettesjiktet er ikke fullført. Dette er til høyre for dusj, ut mot vinduet.

Tilstandsrapport



Tettesjikt mot tak er ikke tilstrekkelig avsluttet.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, varmtvannstank, vannfordelerskap, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Rommet er omgitt av betongvegger, og det har derfor ikke vært mulig å foreta fuktmåling i vegg. Det er ikke observert unormale fuktverdier ved overflatesøk. Overflatesøk gir imidlertid ikke like presise resultater som fuktmåling i vegg.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst om at badet er flislagt rundt 2010. Nøyaktig når arbeidet er utført, hva som er gjort og skiftet ut er ikke kjent. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Flisarbeidet fremstår som noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Flisarbeidet fremstår som noe ufagmessig utført, noe som gir økt risiko for at utførelsen er mangelfull og at det kan oppstå skjulte fuktskader over tid. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Fugen mellom gulv- og veggflis ser stor ut og fremstår som ufagmessig utført.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist slitte og grunne flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Fugene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Jevnlig overvåking anbefales for å oppdage eventuelle videre skader tidlig.

Tilstandsrapport



Slitte og grunne fuger.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, stråleovn montert på vegg. Fall mot sluk på 7 mm. Det er tett terskel inn til dusjonen hvor sluken er.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er en tett terskel inn til dusjonen hvor sluket er plassert. Dette kan medføre at eventuelt vann på gulvet utenfor dusjonen ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet, for eksempel ved å lage en spalte under terskelen eller vurdere andre løsninger som sikrer at vann på gulvet utenfor dusjonen ledes til sluk. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader på våtrommet dersom det oppstår lekkasje eller vannsøl utenfor dusjonen.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett samt dusjvegger/hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon fra ventil i vinduet.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på våtrommet.
- Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

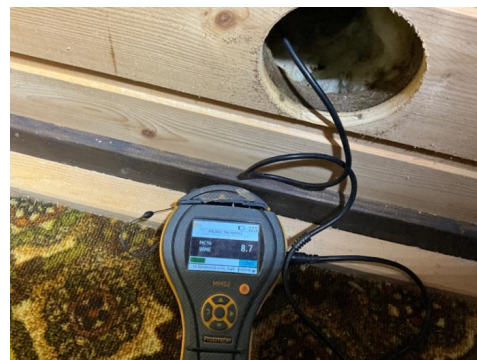
HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra entréen, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 8,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noen bruksmerker og hakk. Innredningen består av overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er manglende avtrekk. Det er tilrettelagt plass for avtrekk over kokekopp, men det er kun ett naturlig avtrekk som går ut.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet, og for å unngå opphopning av fukt og luft som kan føre til dårlig innelima og risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Det foreligger ingen opplysninger om vannledningsnettene utover det som er observert. Det kan ikke utelukkes at det kan være eldre røropplegg som er skjult i konstruksjonen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med plastrør. Det foreligger ingen opplysninger om avløpsledningsnettene utover det som er observert. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene, eller servicen er utført utenfor produsentens anbefalte serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dette bør dokumenteres.

Manglende eller utilstrekkelig service kan føre til redusert effektivitet, økt energiforbruk, forkortet levetid og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2005 og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er noen merker på toppen av tanken som ligner fuktmerker. Det ble ikke observert fukt rundt berederen under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør følges opp med jevnlig kontroll av området rundt berederen for å avdekke eventuell utvikling av fukt eller lekkasje. Dersom fuktmerker utvikler seg eller det oppdages fukt, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Flekker som minner om fuktskjolde.



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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer, og skapet er plassert ved trappen mellom etasjene. Det foreligger svært begrenset informasjon om det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

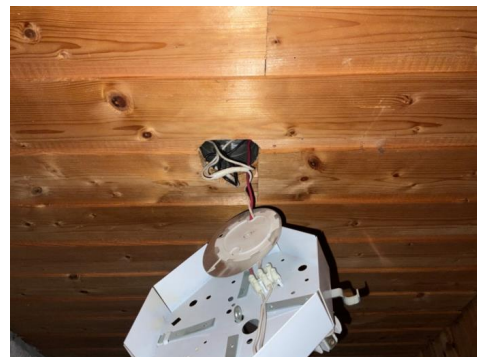
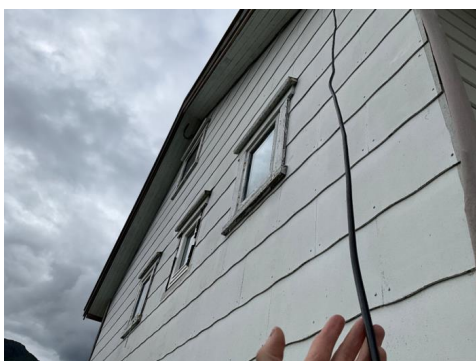
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, brannutløp eller varmgang i el-anlegget.
- Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer.
- Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Kursfortegnelsen bør oppdateres slik at den samsvarer med faktisk antall og plassering av sikringer. Manglende samsvar kan føre til feil bruk av anlegget og økt risiko ved arbeid på det elektriske anlegget, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på utstyr.
- Løse og ufestede elektriske kabler bør festes forskriftsmessig av autorisert elektriker for å unngå fare for skade, kortslutning eller brann. Lampe som henger ned fra taket etter ledningene bør monteres korrekt for å redusere risiko for elektrisk støt og skade på ledninger.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende informasjon om anlegget medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.
- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier, uten kjent kompetanse innen elektriske arbeider. Dette medfører risiko for at anlegget kan være ufagmessig utført, noe som øker faren for feil, brann og personskade. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og vurderes av autorisert elektriker, og at eventuell manglende dokumentasjon fremskaffes.



Lampe som henger kun etter ledningene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannteknisk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ikke kjent. Under befaringen kunne det ikke sees tegn til fuktsikring mot grunnmur. Merk at dette kan være skjult under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring og drenering. Det kan ikke utelukkes at eventuell fuktsikring og drenering er av eldre dato. Observasjoner innvendig tyder på at fuktsikringen har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det finnes fuktsikring og drenering, samt vurdere tilstanden på eventuelle eksisterende tiltak.
- Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som øker risikoen for skader på konstruksjonen, mugg- og råteutvikling, samt redusert inneluft.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er observert noe flassing i malingen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
 - Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.
 - Flassing i malingen bør utbedres ved skraping og påføring av ny maling for å hindre videre nedbrytning av overflaten.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn i muren, noe som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Maling flasser.



Sprekk i grunnmur.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en slak sørhelling.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 92 cm. Dagens krav er 100 cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til ca. 80 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningen i rekkverk er målt til ca. 16 cm. Dagens krav er maks 10 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Høyden på rekkverket er målt til ca. 75 cm. Dagens krav er minimum 90 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre usikkerhet ved bruk og ved fremtidig arbeid på det elektriske anlegget. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen slik at den stemmer overens med faktisk antall og plassering av sikringer.
- Utvendig er det en kabel som går fra hushjørnet og opp til loftet på vestfasaden. Ledningen henger for det meste løst på veggen. I gangen i underetasjen er det observert en lampe som henger ned fra taket etter ledningene.
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger svært lite informasjon om anlegget.
- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier. Det er ikke kjent hvilken kompetanse huseier har innen elektriske arbeider.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader. For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall, spesielt for barn og eldre.
- Det anbefales at rekkverkshøyden økes slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lavt rekkverk øker risikoen for fall og personskader.
- For å lukke avviket bør det monteres rekkverk med åpninger som ikke overstiger 10 cm, i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, noe som kan medføre personskade.

- Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntiløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Kursfortegnelsen bør oppdateres slik at den samsvarer med faktisk antall og plassering av sikringer. Manglende samsvar kan føre til feil bruk av anlegget og økt risiko ved arbeid på det elektriske anlegget, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på utstyr.
- Løse og ufestede elektriske kabler bør festes forskriftsmessig av autorisert elektriker for å unngå fare for skade, kortslutning eller brann. Lampe som henger ned fra taket etter ledningene bør monteres korrekt for å redusere risiko for elektrisk støt og skade på ledninger.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende informasjon om anlegget medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, funksjonssvikt eller brannfare.
- Det er opplyst at alt arbeid frem til 2005 er utført av huseier, uten kjent kompetanse innen elektriske arbeider. Dette medfører risiko for at anlegget kan være ufagmessig utført, noe som øker faren for feil, brann og personskade. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås og vurderes av autorisert elektriker, og at eventuell manglende dokumentasjon fremskaffes.
- Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

- Manglende håndslukkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Tomannsbolig: 2 Entré, Bad/vaskerom, Uinnredet kjellerrom, 2 Bod, 2 Soverom, Hobbyrom, Bad, Trapperom, Kjøkken, Stue, Uinnredet loft

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Det er kort vei til Langevåg sentrum.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsfaktor. De fleste sammenlignbare boliger som dukker opp er tomannsboliger. Disse er nyere bygg og ligger noe høyere i verdi enn aktuell bolig på grunn av standard. En riktigere sammenligning vil være å ta inn eldre eneboliger i sammenligningen.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vågnnesvegen 21 ,6030 LANGEVÅG 106 m² 2024 3 sov	16-01-2025	4 150 000	4 150 000		4 150 000	39 151
2 Heidevegen 11A ,6030 LANGEVÅG 108 m² 2021 2 sov	12-06-2025	4 250 000	4 050 000		4 050 000	37 500
3 Fyllingshaugane 3 ,6030 LANGEVÅG 98 m² 2020 3 sov	09-01-2024	3 550 000	3 600 000		3 600 000	36 735
4 Solsletta 5 ,6030 LANGEVÅG 111 m² 2017 3 sov	21-12-2023	3 690 000	3 620 000		3 620 000	32 613
5 Løkedalen 28 ,6030 LANGEVÅG 130 m² 2016 3 sov	11-03-2026	3 800 000	3 750 000		3 750 000	28 195
6 Berggarden 1 ,6030 LANGEVÅG 105 m² 1999 4 sov	10-01-2023	2 800 000	2 700 000		2 700 000	25 714

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 580 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 300 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	-----	------------------

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

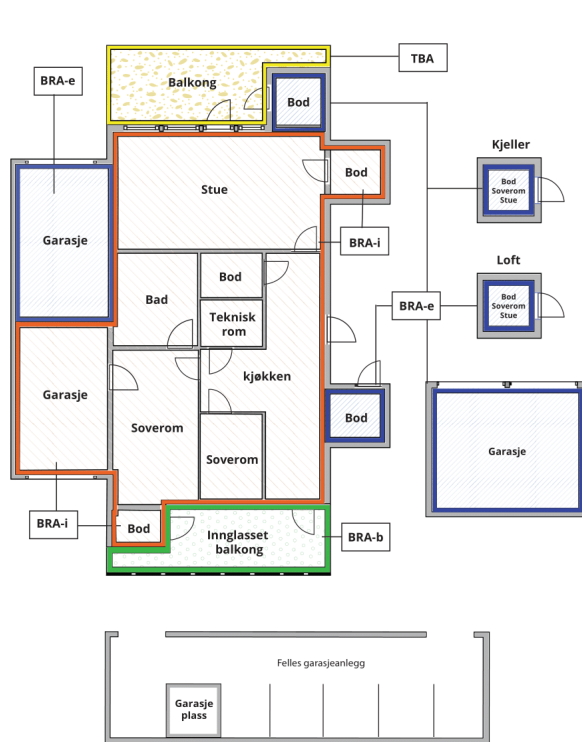
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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)				
Underetasjen	79			79			79
Hovedetasje	106			106	44		106
Kaldtloft						31	31
SUM	185				44	31	216
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasjen	Entré, bad/vaskerom, uinnredet kjellerrom, bod, soverom, bod 2, hobbyrom		
Hovedetasje	Entré, bad, soverom, trapperom, kjøkken, stue		
Kaldtloft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegningene er datert 10.01.1957 - Tegninger fra byggeår.
- Tegninger datert 27.06.1975 . Tegningene viser tilbygg.
- Tegninger datert 29.03.1982 - Disse viser tilbygget nabodel.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - I underetasjen er rommet som i dag benyttes som bad/vaskerom, på de opprinnelige tegningene angitt som tørke- og rullerom. Det er to rom i fremkant av etasjen som under befaringen ble definert som uinnredet rom og bod. Dette er på bakgrunn av at uinnredet rom var har delvis nedrevne overflater og rommet som ble definert som bod hadde mye lagret. Rommene er på tegning definert som soverom. Rommet mot vest, som i denne rapporten er beskrevet som hobbyrom, er på tegningene angitt som garasje. På de mottatte tegningene er det ikke vist døråpning mellom disse rommene. Videre er det registrert to boder med adkomst fra hobbyrommet. Disse er senere utvidet og omfatter deler av arealet som på de opprinnelige tegningene er vist som gang. I hovedetasjen er det oppført et tilbygg mot nord og vest. Dette fremgår av tegninger datert 27.06.1975, som omfatter utvidelse av stuen og oppføring av overbygg og trapper ved inngangsparti, samt veranda.

Det er også mottatt tegninger datert 29.03.1982, som viser at det er bygget til nabodel. Den aktuelle delen var opprinnelig enebolig, men er senere bygget ut slik at bygget i praksis fremstår som en tomannsbolig. Den andre delen av tomannsboligen inngår ikke i dette oppdraget og er plassert på eget gbnr.

- For lovlig bruk må det søkes om til kommunen. Vedtak og ferdigattest må gis.

- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	99	158		0	802.6 m ²	seeiendom.no	Eiet

Adresse
Nymarkvegen 49

Hjemmelshaver
Arna Fylling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Fylling, Langevåg, i Sula kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, barnehage, skole og det er nærhet til Langevåg sentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Rett sør for eiendommen er det innregulert en vei. Denne er ikke etablert.

Om tomten

Eiendommen ligger i en slak sørhelling, er godt skjermet, barnevennlig. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, plen og planter.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et dødsbo og egenerklæring er ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Kommunale dokumenter	08.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	
2	12.08.2026	Rettet befaringsdato
3	23.09.2026	Mottok ytterligere opplysninger om tilbygg.
4	24.09.2026	Oppdaterte lovliggelsesbeskrivelsen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*