


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rådhusgata 17 , 4360 VARHAUG

 HÅ kommune

 gnr. 42, bnr. 28, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1288

Referansenummer: BE1324

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

Medlem av



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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- 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 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

Bygningen er oppført som et leilighetsbygg i betongkonstruksjon. Fasader er malt/pusset betong. Etasjeskillere er plasstøpt betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket har saltaksform.

Leiligheten fremstår med et generelt vedlikeholdsbehov. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong i betong.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk vifte styrt av luftfuktighet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med malte overflater. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Ventilasjon via naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran er lokalisert nede i felles kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i felles kjeller. El-anlegg hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap er plassert nede i felles kjeller.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

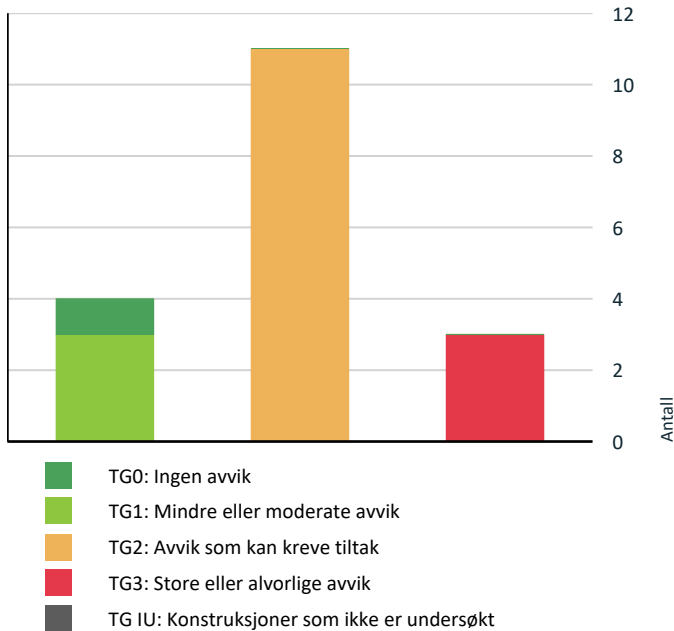
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

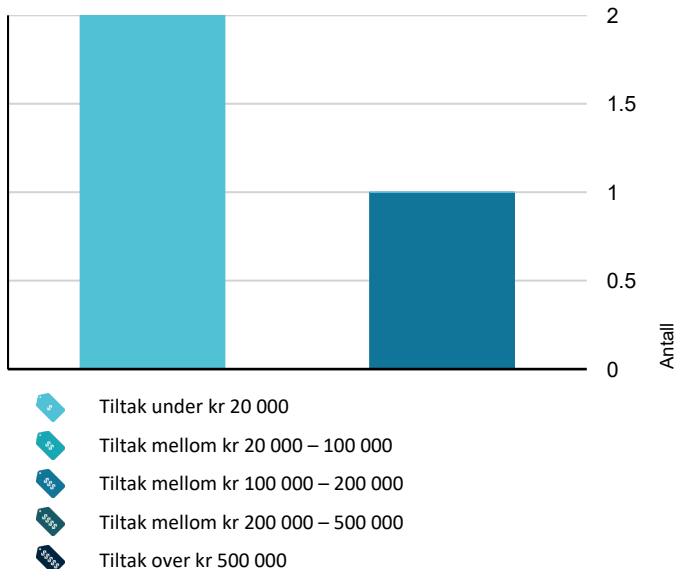
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, innvendig dører etc, blir stedsvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres omfattende slitasje og skader på flere vinduer.

Det er registrert råteskader og nedbrutt treverk i enkelte vinduskarmer og rammer.

Stedvis svellinger og fuktskader på innvendige foringer og karmene.

Fleire vinduer har redusert funksjon og lar seg ikke åpne/lukke.

Det registreres manglende håndtak.

Ett vindu på soverom er skrudd fast og midlertidig tettet grunnet luftlekkasjer.

Beboer opplyser at kjøkkenvindu har dårlige hengsler i topp, og kan falle ut ved åpning.

Utvendig registreres begroing og nedbrutt overflatebehandling på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Sammendrag av boligens tilstand

balkongdør har råte på utsiden av dørbladet og karm.
rust på hengsler, mose/begroing på dørblad.

Det registreres råteskader i utvendig på balkongdørens dørblad og karm.
Videre registreres det rust på hengsler, samt mose- og grønskebegroing på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beboer opplyser om at varmepumpen ikke fungerer.
Det foreligger ingen opplysninger om utført service på varmepumpe.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte på bad fremstår som defekt. Den ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Svertesopp er registrert

Fuger i dusj fremstår slitt og misfarget, samt begroing av sopp/mugg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres overflateslitasje og stedvis begroing på balkonggulv og rekkverk.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv.
Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

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

Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis slitasje og skader på innvendige overflater.

Gulv har stedvise skader, slitasje og gliper mellom enkelte bord.

Det registreres mugg-/svertesoppdannelser bak sofa ved yttervegg i stue.

Himlingsplater har stedvise skader, riss og slitasje i overflater.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist skader på innredning.

Noe svellinger i bunnplate på servant innredning.

Det er ikke registrert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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

Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.

Det registreres sen avrenning fra bad som kan skyldes en delvis fortetting i rør.

Beboer opplyser om periodevis dårlig lukt fra sluk i dusj, særlig på varme dager og i sommerhalvåret.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svellinger på flere fronter, noe som er et typisk slitasetegn ved fuktpåvirkning.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter (resirkulasjon). Løsningen tilfredsstillende ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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


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

Det er avvik:

Det registreres svelling i gulv under toalett.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, omfattende slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

(Kostnadsestimatet er basert på utskifting av vinduer i leiligheten, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning, materialbruk og omfang av arbeidene.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres omfattende slitasje og skader på flere vinduer.

Det er registrert råteskader og nedbrutt treverk i enkelte vinduskarmer og rammer.

Stedvis svellinger og fuktskader på innvendige foringer og karmen.

Flere vinduer har redusert funksjon og lar seg ikke åpne/lukke.

Det registreres manglende håndtak.

Ett vindu på soverom er skrudd fast og midlertidig tettet grunnet luftlekkasjer.

Beboer opplyser at kjøkkenvindu har dårlige hengsler i topp, og kan falle ut ved åpning.

Utvendig registreres begroing og nedbrutt overflatebehandling på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduenes tilstand medfører økt risiko for luft- og fuktinntrengning, videre nedbrytning av konstruksjonene samt redusert funksjon og sikkerhet.

Det må påregnes større vedlikehold og utskifting av flere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



vindu på bad.



vindu på soverom



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Kostnadsestimatet er basert på utskifting av dør, og vil kunne variere avhengig av valgt løsning, materialbruk og omfang av arbeidene.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

balkongdør har råte på utsiden av dørbladet og karm.
rust på hengsler, mose/begroing på dørblad.

Det registreres råteskader i utvendig på balkongdørens dørblad og karm.

Videre registreres det rust på hengsler, samt mose- og grønskebegroing på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Forholdene medfører økt risiko for videre nedbrytning og redusert tetthet. Anbefaler utskifting av balkongdøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong. Det registreres vær- og bruks slitasje på betongdekke og rekkverk. Vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflateslitasje og stedvis begroing på balkonggulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosegroing kan gi økt fuktbelastning og glatt overflate. Rengjøring og vedlikehold anbefales for å begrense videre begroing.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Toppdekker og overflater i bolig med en del bruksslitasje og spenninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis slitasje og skader på innvendige overflater.

Gulv har stedvise skader, slitasje og gliper mellom enkelte bord.
Det registreres mugg-/svertesoppdannelser bak sofa ved yttervegg i stue.
Himlingsplater har stedvise skader, riss og slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muggvekst kan indikere forhøyet fuktbelastning og begrenset ventilering mot yttervegg. Anbefaler rengjøring, bedre luftsirkulasjon mot yttervegger samt vedlikehold og utbedring av skadde overflater ved behov.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Fuger i dusj fremstår slitt og misfarget, samt begroing av sopp/mugg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitte fuger kan over tid miste funksjon. Rengjøring/utskifting anbefales

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall fra dør mot dusj er målt til 4 mm motfall. Membran ved dør er ikke synlig tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende tilgang til membranoppbrett ved terskel medfører usikkerhet rundt høydeforskjell til tettesjikt ved dør. Utilstrekkelig høydeforskjell kan øke risikoen for vann ut av våtrommet ved lekkasje.

Anbefaler nærmere kontroll ved anledning.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.

Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).



missfarging i flisfuger



sprekk/hull i flisfuge

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaringsdag. Membran er synlig ført under klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Noe svellinger i bunnplate på servant innredning.

Det er ikke registrert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Svellinger tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. anbefaler kontroll av årsak samt utbedring ved behov.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Lekkasje fra innebygget systerne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk vifte styrt av luftfuktighet. Viften er ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte på bad fremstår som defekt. Den ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Manglende eller redusert ventilering kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader over tid. Anbefaler kontroll og utbedring/utskifting av viften.

Kostnadsestimat: Under 20 000

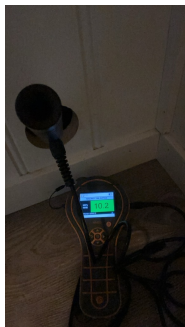


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres svellinger på flere fronter, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk ført til friluft.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luftfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Avtrekksviften bør rengjøres og funksjon testes. Dersom redusert effekt vedvarer, bør service eller utskifting vurderes.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte overflater. Rommet er utstyrt med toalett og servant. Ventilasjon via naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det registreres svelling i gulv under toalett.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, manglende avtrekk kan over tid gi økt risiko for fuktbelastning, luktproblemer og redusert inneklime.

Svelling i gulv kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Anbefaler nærmere kontroll av årsak samt utbedring.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Stoppekran er lokalisert nede i felles kjeller.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Det registreres sen avrenning fra bad som kan skyldes en delvis fortetning i rør.

Beboer opplyser om periodevis dårlig lukt fra sluk i dusj, særlig på varme dager og i sommerhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales rensing av sluk og avløpsrør under vask. Dårlig lukt og sen avrenning kan skyldes forhold i vannlås eller avløpssystem. Dersom forholdet vedvarer, anbefales nærmere kontroll av rørlegger og eventuell utbedring.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekk på kjøkken og bad er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mangelfull ventilering kan medføre økt fuktbelastning, kondensering og dårligere inneklima over tid. Anbefaler forbedring av ventilasjonen og kontroll av avtrekksløsningene.

Tilluftsspalte ved dører anbefales for bedre luftgjennomstrømning.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Beboer opplyser om at varmepumpen ikke fungerer.

Det foreligger ingen opplysninger om utført service på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Manglende service og redusert funksjon kan påvirke varmeeffekt og energieffektivitet.

Service og kontroll av varmepumpe anbefales utført av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.



Tilstandsrapport

🔧 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i felles kjellerrom.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap er plassert nede i felles kjeller.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

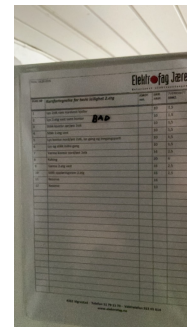
Nei

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

Ja

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

Ja Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

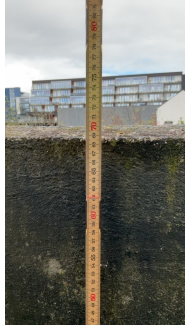
Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

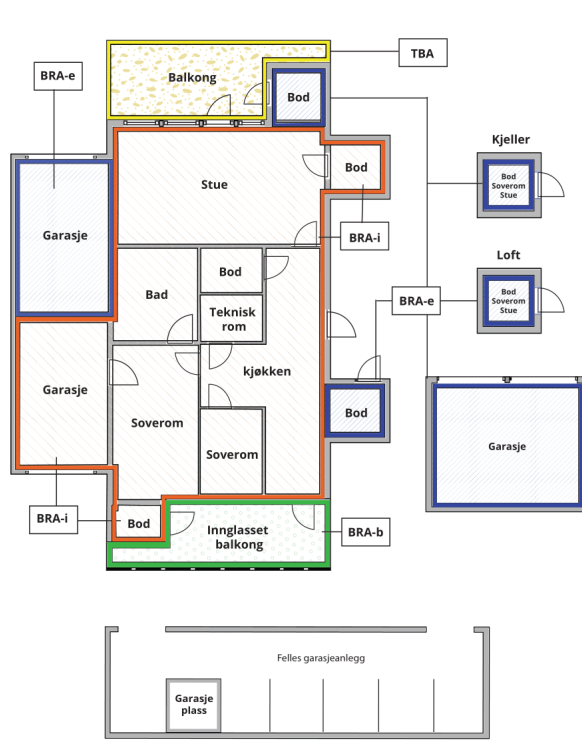
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	123			123	4
SUM	123				4
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, toalettrom, 4 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	42	28		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rådhusgata 17

Hjemmelshaver
Jensen Ørjan

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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