


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Torneroseveien 7, 4330 ÅLGÅRD

 GJESDAL kommune

 gnr. 5, bnr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 19998-2582

Eiendomsverdi ref nr: CS5294

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som bygmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1961, og er oppført med grunnmur av teglstein/blokker med pussede overflater, senere med tilbygg på alle sider av bolig.(2016 og 2023)

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak i tre, tekket med betongtakstein/asfalt tekking.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

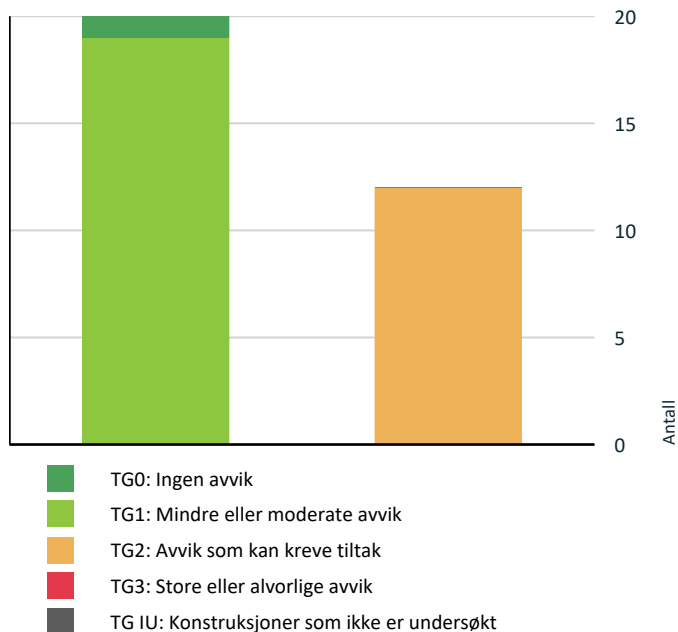
Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1961, 2016 og 2023). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bolig skal normalt være bygget etter bygningsloven av 1945 og plan/bygningsloven 1997, 2010 og 2017.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringsstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking består av takstein fra tidlig 1990-tall. Det er registrert synlig slitasje og begynnende forvitring av overflater. Enkelte stein kan ha redusert styrke og økt porøsitet som følge av alder og værpåkjening.

Det er ikke registrert omfattende skader eller lekkasjer på befaringsstidspunktet, men tilstanden tilsier at tekkingen nærmer seg slutten av forventet levetid.

Tilstandsgrad: TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak)

Begrunnelse: Normal aldring kombinert med synlig slitasje og forvitring.

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. I tilgjengelige områder er det observert synlige kondensrelaterte skader/misfarging på undertak, jf. bilde. Øvrige synlige deler fremstår uten åpenbare deformasjoner. Loft benyttes til lagring.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Deler av konstruksjonen er utilgjengelig for kontroll, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstand. Observerte kondensskader indikerer fuktproblematikk.

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

Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp i PVC (plast) av varierende alder. Bordtaksbeslag mangler stedvis på renner. Tak nedløp er ført ned til terreng og uten tilfredsstillende bortledning av vann.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Løsningen for bortledning av vann vurderes som utilstrekkelig og kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler.

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

Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning i tre. Det er registrert råteskader i mindre parti på fasade som vender mot sør/vest. Det er stedvis begrenset lufting bak kledning.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Påvist råte indikerer fuktpåvirkning over tid. Begrenset lufting bak kledning reduserer uttørkingsevnen og øker risiko for videre skadeutvikling. Skaden fremstår som lokal, men årsaksforhold er fortsatt til stede.

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

Det er påvist andre avvik:

! Utvendig > Vinduer av eldre dato. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

2 stk Vinduer fra 1990-tallet. Det er registrert generell slitasje, samt begynnende symptomer på råteskader i enkelte karmen/rammer.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier forventet slitasje. Påviste tegn til begynnende råte indikerer fuktpåvirkning og redusert motstand mot videre nedbrytning.

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

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør med registrert sprekk i sprosse. Det er videre slitasje/skader i nedre del av dørrblad. Beslag under terskel mangler.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Sprekk i sprosse og slitasje i nedre del av dørrblad indikerer begynnende nedbrytning. Manglende beslag under terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning i utsatte konstruksjonsdeler.

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

Det er påvist andre avvik:

Drenering fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere utskifting/oppgradering inkl. fuktsperre.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier at dreneringssystemet er ved eller over forventet levetid. Dreneringens funksjon lar seg ikke kontrollere visuelt uten inngrep, og det foreligger usikkerhet knyttet til kapasitet og tilstand.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur på eldste del fra byggeår 1961. Øvrige grunnmurer/ringmurer er fra henholdsvis 2016 og 2023.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Eldre grunnmur fra 1961 har oppnådd høy alder og kan ha redusert fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Nyere konstruksjoner vurderes å ha bedre teknisk standard, men det er ulik alder og utførelse på bygningsdelene som samlet gir noe usikkerhet i overgangssoner.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrenget langs grunnmur er stedvis skrånende mot bygningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Fallforhold mot grunnmur gir økt belastning av overflatevann mot konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning i forhold til anbefalte prinsipper for bortledning av vann fra bygning.

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

Det er påvist andre avvik:

Vegger er utført med baderomsplater. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i enkelte plateskjøter. Det mangler forsegling i nedre del/avslutning mot gulv.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Tegn til fuktpåvirkning i skjøter samt manglende forsegling i bunn representerer en svakhet i våtrommets utførelse. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, men skadeomfanget fremstår som begrenset basert på visuell observasjon.

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

Det er påvist andre avvik:

Gulv med vinylbelegg, har alder ca. 14 år. Det er etablert oppbrett ved dør på ca. 20 mm. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår med lite fall eller tilnærmet flate. Sluk er plassert i vaskeromsdel.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier normal slitasje. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende på hele gulvflaten, og avrenning mot sluk er begrenset utenfor dusjsone. Dette anses som en svakhet i forhold til anbefalte løsninger.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingsisisterne, fra 2014. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Terrasse er etablert på et nivå som gir direkte og enkel adkomst til takflate. Det er ikke etablert sikring som hindrer ferdsel fra terrasse og ut på tak.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1961

Kommentar
Tilbygg i 2010, 2016 og 2023

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Tilbygg under etasje/1 etg.
2023	Tilbygg/påbygg	Tilbygg/påbygg underetasje og 1 etg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takteking består av takstein fra tidlig 1990-tall. Det er registrert synlig slitasje og begynnende forvitring av overflater. Enkelte stein kan ha redusert styrke og økt porøsitet som følge av alder og værpåkjening.

Det er ikke registrert omfattende skader eller lekkasjer på befaringspunktet, men tilstanden tilsier at tekkingen nærmer seg slutten av forventet levetid.

Tilstandsgrad: TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak)

Begrunnelse: Normal aldring kombinert med synlig slitasje og forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrengning over tid, særlig ved kraftig nedbør og frostpåvirkning. Skadde eller svekkede takstein kan føre til redusert tetthet og behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten, samt utskifting av enkeltstein ved behov. På sikt bør det påregnes full utskifting av takteking for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og tetthet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er av pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takrenner og nedløp i PVC (plast) av varierende alder. Bordtaksbeslag mangler stedvis på renner. Tak nedløp er ført ned til terreng og uten tilfredsstillende bortledning av vann.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Løsningen for bortledning av vann vurderes som utilstrekkelig og kan gi økt fuktbelastning på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende bordtaksbeslag øker risiko for fuktopptak i underliggende trekonstruksjoner. Utilstrekkelig bortledning av takvann kan gi vannansamling ved grunnmur, med fare for fuktskader, issvuller og økt belastning på konstruksjoner.

Tiltak:

Manglende bordtaksbeslag bør monteres. Nedløp bør føres til egnet drenering/bortledning (f.eks. via rør eller utkast med tilstrekkelig avstand fra grunnmur).

Tilstandsrapport



Bordtaks beslag mangler.



Takvann slippes på grunn og terrasse

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterkledning i tre. Det er registrert råteskader i mindre parti på fasade som vender mot sør/vest. Det er stedvis begrenset lufting bak kledning.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Påvist råte indikerer fuktpåvirkning over tid. Begrenset lufting bak kledning reduserer uttørkingsevnen og øker risiko for videre skadeutvikling. Skaden fremstår som lokal, men årsaksforhold er fortsatt til stede.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan føre til svekket treverk og redusert levetid på kledning. Mangelfull lufting kan bidra til oppfukning og videre utvikling av råte, samt risiko for skjulte skader i bakliggende konstruksjon.

Tiltak:

Skadet kledning bør skiftes ut. Årsak til fuktpåvirkning må avklares og utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledning (f.eks. lekting/luftespalte) der dette mangler. Videre kontroll av tilstøtende områder anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Råteskade i kledning på fasade sør/vest

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Deler av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. I tilgjengelige områder er det observert synlige kondensrelaterte skader/misfarging på undertak, jf. bilde. Øvrige synlige deler fremstår uten åpenbare deformasjoner. Loft benyttes til lagring.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Deler av konstruksjonen er utilgjengelig for kontroll, noe som gir usikkerhet knyttet til tilstand. Observerte kondensskader indikerer fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

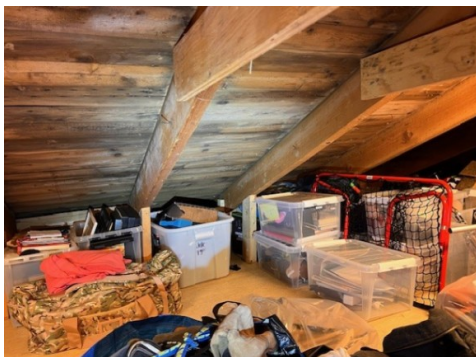
Konsekvens:

Fukt kan føre til råte, mugg og redusert levetid på materialer. Kombinasjonen av utilgjengelige områder og registrerte forhold øker risiko for skjulte skader.

Tiltak:

Årsak til kondensdannelse bør avklares, herunder kontroll av ventilasjon/lufting. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen, og ved behov åpning av lukkede områder for kontroll av tilstand.

Tilstandsrapport



Loft med synlig kondensskader på undertak.

! TG 2 Vinduer av eldre dato.

Beskrivelse

Bygningen har 2 stk malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

2 stk Vinduer fra 1990-tallet. Det er registrert generell slitasje, samt begynnende symptomer på råteskader i enkelte karmen/rammer.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier forventet slitasje. Påviste tegn til begynnende råte indikerer fuktpåvirkning og redusert motstand mot videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan utvikle seg og føre til svekket funksjon, redusert tetthet og forkortet levetid. Dette kan igjen gi økt varmetap og risiko for vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og utbedring av skadede partier. Vinduer med begynnende råte bør vurderes reparert eller skiftet ut. Det må påregnes utskifting på sikt grunnet alder og tilstand

! TG 1 Vinduer av nyere dato.

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra perioden 2011-2024

! TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør med registrert sprekk i sprosse. Det er videre slitasje/skader i nedre del av dørblad. Beslag under terskel mangler.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Sprekk i sprosse og slitasje i nedre del av dørblad indikerer begynnende nedbrytning. Manglende beslag under terskel gir økt risiko for fuktpåvirkning i utsatte konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skader kan føre til videre fuktopptak, råteutvikling og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjon. Manglende beslag kan medføre vanninntrengning ved terskel og skade på underliggende bygningsdeler.

Tiltak:

Sprekk og slitasjeskader bør utbedres. Det anbefales montering av beslag under terskel for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og beskyttelse. Dørens generelle tilstand tilsier at utskifting bør vurderes på sikt.

! TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Boligen har skyvebalkongdør (2023) i malt tre og kjellerdør m/glass (2015) i malt tre.

! TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue og vaskerom.
Terrasse fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte overflater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8.



Fuktmåling i påforet betongvegg.

📌 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ja, fremlagt av eier.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Badekar med avløp direkte i sluk.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Slukrenne er sjekket, slukrenne er fra -23. Membran er ikke synlig ned i sluk pga dens design.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



Slukrenne

UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

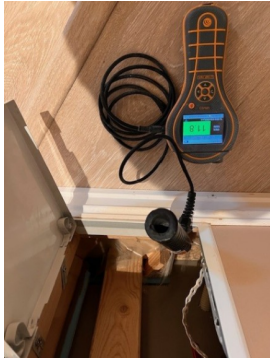
UNDERETASJE > BAD

📌 TG 1 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 11,8.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp og innredning med integrert vask på vaskeromsdel.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det fuktskader i nedre del av baderomsplater og manglende forsegling mellom baderomsplate og aluminiumslist.
Sluk er sjekket, sluk er ca 12 år. Vinylbelegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger er utført med baderomsplater. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning i enkelte plateskjøter. Det mangler forsegling i nedre del/avslutning mot gulv.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Tegn til fuktpåvirkning i skjøter samt manglende forsegling i bunn representerer en svakhet i våtrommets utførelse. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning, men skadeomfanget fremstår som begrenset basert på visuell observasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fukt kan trenge inn bak platene og over tid føre til skjulte skader som mugg og nedbrytning av materialer. Manglende forsegling i bunn øker særlig risiko i utsatt område nær gulv.

Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt forsegling i nedre avslutning. Skjøter med tegn til fuktpåvirkning bør kontrolleres og utbedres. Videre anbefales oppfølging for å avdekke eventuell utvikling av skader, og nærmere undersøkelser ved mistanke om skjult fukt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg, med en alder på ca. 12 år. Det er etablert oppbrett ved dør på ca. 20 mm. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår med lite fall eller tilnærmet flate. Sluk er plassert i vaskeromsdel.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier normal slitasje. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende på hele gulvflaten, og avrenning mot sluk er begrenset utenfor dusjsonen. Dette er en svakhet i forhold til anbefalte løsninger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulv med vinylbelegg, har alder ca. 14 år. Det er etablert oppbrett ved dør på ca. 20 mm. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Øvrige gulvflater fremstår med lite fall eller tilnærmet flate. Sluk er plassert i vaskeromsdel.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier normal slitasje. Fallforholdene er ikke tilfredsstillende på hele gulvflaten, og avrenning mot sluk er begrenset utenfor dusjsonen. Dette anses som en svakhet i forhold til anbefalte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og øker risiko for fuktbelastning, særlig ved lekkasjer eller vannsøl utenfor dusjsone. Dette kan over tid føre til skader på overflater og underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på bruk og begrense vannsøl utenfor dusjsone. Ved fremtidig oppgradering bør fallforhold forbedres slik at tilfredsstillende avrenning til sluk oppnås fra hele gulvflaten.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

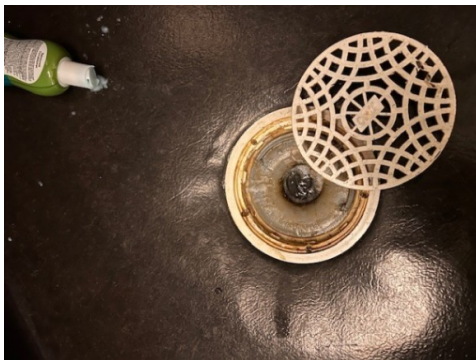
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingsstøtterne, fra 2014. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjvarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje.

TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsoene.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i stein og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca 300 liter, fra 2020 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrik å vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

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.
1961 Senere oppgraderinger i fig. eier: 2009, 2014, 2015, 2019, 2021 og 2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drenering fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere utskifting/oppgradering inkl. fuktsperre.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Alder tilsier at dreneringssystemet er ved eller over forventet levetid. Dreneringens funksjon lar seg ikke kontrollere visuelt uten inngrep, og det foreligger usikkerhet knyttet til kapasitet og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Svekket eller utilstrekkelig drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan føre til fuktskader, redusert inneklime og i enkelte tilfeller vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet med tanke på tegn til fukt (f.eks. lukt, misfarging eller fuktgjennomslag). Ved indikasjoner på svikt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Det må påregnes behov for utskifting/oppgradering av drenering på sikt grunnet alder.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tegl stein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur på eldste del fra byggeår 1961. Øvrige grunnmurer/ringmurer er fra henholdsvis 2016 og 2023.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Eldre grunnmur fra 1961 har oppnådd høy alder og kan ha redusert fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Nyere konstruksjoner vurderes å ha bedre teknisk standard, men det er ulik alder og utførelse på bygningsdelene som samlet gir noe usikkerhet i overgangssoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre grunnmur kan være mer utsatt for fuktinntrengning og slitasje over tid. Overganger mellom gammel og nyere konstruksjon kan være sårbare for lekkasjer eller setningsforskjeller, som kan medføre sprekkdannelse og fuktproblematikk.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur, spesielt i overganger mellom gammel og ny konstruksjon. Eventuelle sprekker eller tegn til fukt bør utbedres. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av eldste grunnmur med hensyn til fuktsikring.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terreng langs grunnmur er stedvis skrånende mot bygningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse for tilstandsgrad:

Fallforhold mot grunnmur gir økt belastning av overflatevann mot konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning i forhold til anbefalte prinsipper for bortledning av vann fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vann kan ledes mot grunnmur og øke fuktbelastningen på vegg og konstruksjoner under terreng. Dette kan bidra til fuktinntrengning, redusert levetid på materialer og økt risiko for fuktskader.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur (minimum ca. 1:50 fall de første meterne). Terreng bør justeres ved behov. Supplerende tiltak som drenerende masser eller overflateavrenning kan også vurderes.

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 bygningsfagkyndige 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:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Terrasse er etablert på et nivå som gir direkte og enkel adkomst til takflate. Det er ikke etablert sikring som hindrer ferdsel fra terrasse og ut på tak.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det foreligger risiko for fall fra tak, spesielt fra høyere nivåer. Forholdet kan medføre fare for personskade, særlig for barn eller ved uaktsom ferdsel.

Det anbefales å etablere tiltak som hindrer eller begrenser adkomst til tak fra terrasse, eksempelvis rekkverk, fysisk sperre eller annen egnet sikring. Eventuelle tiltak bør tilpasses gjeldende krav til sikkerhet og utforming.

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

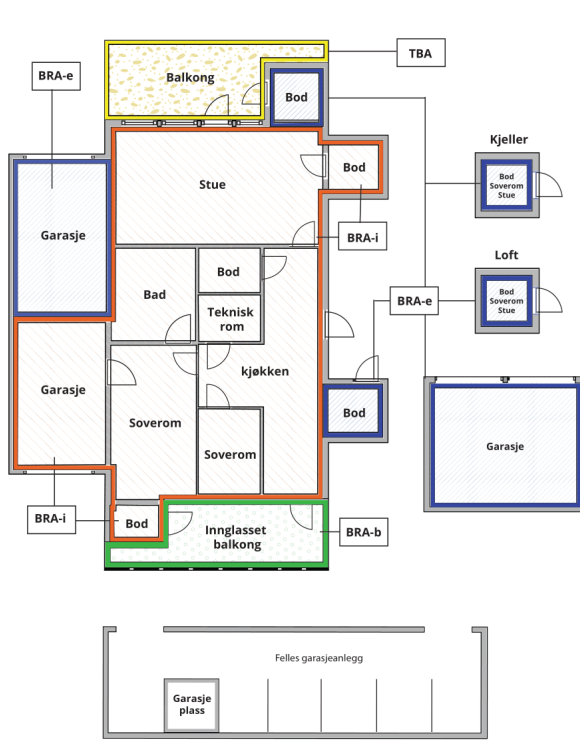
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjeheter 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	107			107	
1 Etasje	90			90	65
SUM	197				65
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	4 soverom, bad, gang, entré, kjellerstue, bod		
1 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Areal opplysninger er basert på fysisk oppmåling, etter ferdigstillelse, og vil kunne avvike fra arealer basert på byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Marita Helland Holen	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	344		0	729.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torneroseveien 7

Hjemmelshaver

Holen Christian Helland, Holen Marita Helland

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Bod er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Anneks er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.05.2017		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.06.1960		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.05.2010		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	26.02.2016		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.03.2023		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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.