

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Garasje

 Nedre Gauselvågen 19, 4031 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 14, bnr. 183, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 19998-2462

Referansenummer: NO1845

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 byggmester, 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

Uavhengig Takstingeniør

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 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1954, senere ombygget til dagens innhold og utseende, bygget er oppført med ringmur av betong/lettklinker blokker i under etasje.

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

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

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

Registrerte tilstandsanmerkninger 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, men de stemmer ikke med dagens bruk

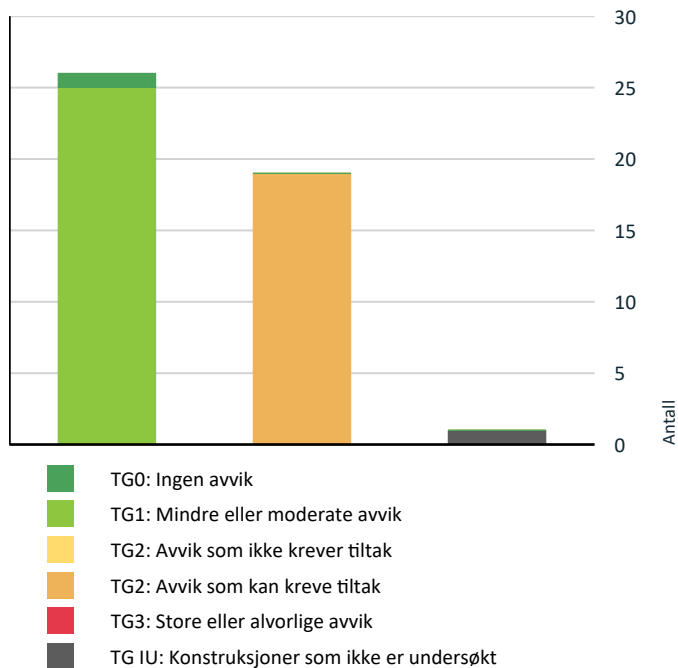
Innredning på original plantegning er endret i forhold til dagens bruk.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1954). Forskriftens referanse er gjeldene bygningslov gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945. 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 befaringstidspunkt, 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. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.



Utvendig > Renner og nedløp

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.



Utvendig > Vinduer av eldre dato.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje i form av slitasje på overflate, avflassing av maling, noe treghet i åpne-/lukkemekanisme, enkelte vinduer lar seg ikke åpne og beslag/vrider mangler på 1 stk vindu, punktert glass ble registrert i vindu montert i loft. Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.



Utvendig > Ytterdører fra byggeår.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje, og det må forventes at dørens isoleringsevne, tetthet og funksjon er redusert sammenlignet med dagens standard.

Selv om teak er godt egnet til utvendig bruk og har høy motstandsdyktighet mot råte, medfører alderen en økt risiko for svelling, utetthet og varmetap, spesielt i kaldere perioder.



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrasser er lagt ned mot grunn og med noe skjevheter.



Utvendig > Innglasset Terrasse.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkongen/terrassen er innglasset og av eldre dato. Konstruksjonen bærer preg av alders slitasje, blant annet i form av værpåvirket kledning, overflater og beslag. Glassfeltene og innrammingen er funksjonelle, men det er registrert generell elde og noe svekket funksjon i skinner.

Det er ikke registrert lekkasjer eller alvorlige konstruktive skader, men over tid må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, spesielt med tanke på tettinger, beslag, overflater og eventuelt rekkverk.

Løsningen er ikke oppført etter dagens tekniske krav til isolasjon, tetthet eller sikkerhet (rekkverkshøyde mv.), men er typisk for byggeperioden og kan fortsatt fungere som en skjermet uteplass.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktmåling i påforet betongvegg som vender mot terreng. Måling med elektronisk måleinstrument (vektprosent) viste 18,7 vektprosent, som er over anbefalt grense for tørre materialer. Generelt anses verdier over 15–16 vektprosent i organiske materialer som for høyt, og dette kan indikere risiko for fuktopphopning i veggkonstruksjonen – spesielt dersom det er begrenset uttørring bak påforingen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller mugg ved befaring, men verdien viser at fuktnivået er i grenseland der mugg- og råteutvikling kan forekomme over tid, spesielt ved lav ventilasjon eller varierende temperatur.



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har lite jordtrykk mot seg, noe som reduserer risikoen for strukturell belastning, men beskytter ikke nødvendigvis mot fukt fra overflatevann, kondensering eller kapillærsug.

Bjelkelaget over krypkjelleren er uisolert, noe som gir redusert termisk komfort og økt risiko for kondensering i kalde perioder, spesielt under våtrom. Dette kan bidra til fuktproblemer i både bjelkelag og gulvoppbygging.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og ble kun inspisert fra inspeksjonsåpning. Det var ikke mulig å kontrollere hele grunnflaten, tilstand på underliggende bjelkelag eller eventuelle rørføringer. Det ble ikke registrert lukt, synlig mugg eller konstruktiv skade i tilgjengelige deler, men inspeksjonsgrunnlaget er begrenset.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karm.

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

Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannrør i kobber fra to perioder: opprinnelige rør fra 1954 og senere installasjoner/utskiftninger fra 1982. Kobberrør er generelt holdbare, men teknisk levetid anslås til 40–60 år, avhengig av kvalitet, vannkvalitet og installasjonsmåte.

Rør fra 1954 har med dette overskredet forventet levetid, og rør fra 1982 er i slutten av sin normale funksjonstid. Ved kobberrør av eldre årgang er det risiko for indre tæring og avleiringer, noe som kan føre til lekkasje uten forvarsel. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men det foreligger økende risiko for rørskade over tid.

Det er ukjent om deler av anlegget tidligere er reparert, spylt eller har vært gjenstand for lekkasjer.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drensssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er registrert synlige saltutslag på grunnmur innvendig ved befaring, og med byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling over tid.

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

Det er påvist andre avvik:

Overflaten er utvendig pusset, men ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på deler av muren, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Saltutslag oppstår når vann løser opp salter i materialet og fordampes på overflaten. Dette kan skyldes kapillært oppsug, svikt i drenering, eller manglende fuktsikring mot terreng. Lettklinkerblokker er porøse og sårbare for fukt, og utvendig puss kan skjule sprekker eller skade i underlaget. Det er ikke kjent om drenering er fornyet etter byggeår.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, og manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drensssystem og fuktsikring.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trepanel i våtrom vurderes som lite egnet materiale, da det ikke er fuktbestandig og kan gi grunnlag for skjult fuktskade bak kledningen over tid.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskrift.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, membran eller slukløsning, og løsningen er ikke i tråd med dagens bransjestandarder for vaskerom.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1954

Standard

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

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

Årstall: 1982 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium (1 side)

Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

! TG 2 Renner og nedløp

Renner og nedløp er av pvc.

Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Veggkonstruksjon

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.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Loft

! TG 1 Vinduer av nyere dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Det er ca 5 vinduer fra perioden 2012-2022.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer av eldre dato.

Boligen har en del vinduer fra 1980/81, og har dermed en alder på 45 år. Dette overstiger normal teknisk levetid for vinduer med isolerglass og trerammer, som anslås til ca. 30–40 år, avhengig av utførelse, eksponering og vedlikehold.

Ved befaring ble det registrert alderstilpasset slitasje i form av [sett inn, f.eks. slitasje på overflate, avflassing av maling, noe tregghet i åpne-/lukkemekanisme], men det er ikke påvist punkterte glass eller alvorlig råteskade.

Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.

Anbefaling: Det anbefales å følge opp vedlikehold, og å vurdere utskifting dersom funksjon, isolasjonsevne eller tetthet blir redusert.

■ Tilstandsgrad (NS 3600): TG2, på grunn av høy alder og forventet redusert levetid, selv om funksjon er bevart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje i form av slitasje på overflate, avflassing av maling, noe tregghet i åpne-/lukkemekanisme, enkelte vinduer lar seg ikke åpne og beslag/vrider mangler på 1 stk vindu, punktert glass ble registrert i vindu montert i loft.

Tetningslister og overflatebehandling vurderes å ha begrenset gjenværende funksjonstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp vedlikehold, og å vurdere utskifting dersom funksjon, isolasjonsevne eller tetthet blir redusert.

TG2, på grunn av høy alder og forventet redusert levetid.

! TG 1 Dører av nyere dato.

Boligen har malt balkongdør og malt biinngangsdør.

! TG 2 Ytterdører fra byggeår.

Ytterdøren og balkong dør (2 etg) er original fra 1954 og utført i teak, som er et slitesterkt og værbestandig treslag. Døren har likevel overskredet normal teknisk levetid, som for ytterdører typisk er 30–40 år, avhengig av eksponering og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert alders slitasje, og det må forventes at dørens isoleringsevne, tetthet og funksjon er redusert sammenlignet med dagens standard.

Selv om teak er godt egnet til utvendig bruk og har høy motstandsdyktighet mot råte, medfører alderen en økt risiko for svelling, utetthet og varmetap, spesielt i kaldere perioder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer, men utskifting eller restaurering bør vurderes av hensyn til energieffektivitet og funksjon. Tetningslister og beslag bør kontrolleres jevnlig.

TG2, grunnet høy alder og forventet funksjonssvekkelse, selv om større skader ikke er registrert.

! TG 2 Terrasser

Terrasse i tre, lagt ned mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasser er lagt ned mot grunn og med noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for oppretting da skjevheter er av mindre betydning. Det anbefales ytterligere undersøkelser for evt. skjulte skader i og med at trevirke ligger ned mot grunn.

! TG 2 Innglasset Terrasse.

Innglasset terrasse i tre, med utgang fra kjøkken.

Rekkverk i tre og glassvegger i glass/stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

Til orientering:

Tilstandsvurdering tar ikke hensyn til om at glass oppfyller krav i NS 3510 er stivt nok, både for glass rekkverk med stående stolper og rekkverk med glass som bærende element.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongen/terrassen er innglasset og av eldre dato. Konstruksjonen bærer preg av alders slitasje, blant annet i form av værpåvirket kledning, overflater og beslag. Glassfeltene og innrammingen er funksjonelle, men det er registrert generell elde og noe svekket funksjon i skinner.

Det er ikke registrert lekkasjer eller alvorlige konstruktive skader, men over tid må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, spesielt med tanke på tettinger, beslag, overflater og eventuelt rekkverk.

Løsningen er ikke oppført etter dagens tekniske krav til isolasjon, tetthet eller sikkerhet (rekkverkshøyde mv.), men er typisk for byggeperioden og kan fortsatt fungere som en skjermet uteplass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn, og vurdering av oppgradering dersom det ønskes bedre isolerende eller konstruktiv standard.

TG2, på grunn av alder og slitasje, selv om det ikke er registrert skade med umiddelbart behov for tiltak.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Under befaringen ble det observert skjevheter i etasjeskille. Disse skjevhetene kan være tegn på setninger eller bevegelser i bygningens struktur og det anbefales ytterligere kontroll av evt. årsak til skjevheter.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er delvis innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Når det gjelder hulltaking jf § 2-15 og måling i vegg mot grunnmur som befinner seg under terreng, tillegges følgende verdier.

Verdier mellom 16-19 vekt% = Risiko TG 2

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,7.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktmåling i påforet betongvegg som vender mot terreng. Måling med elektronisk måleinstrument (vektprosent) viste 18,7 vektprosent, som er over anbefalt grense for tørre materialer. Generelt anses verdier over 15–16 vektprosent i organiske materialer som for høyt, og dette kan indikere risiko for fuktopphopning i veggkonstruksjonen – spesielt dersom det er begrenset uttørring bak påforingen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade eller mugg ved befaring, men verdien viser at fuktnivået er i grenseland der mugg- og råteutvikling kan forekomme over tid, spesielt ved lav ventilasjon eller varierende temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere ytterligere tiltak for å kontrollere og redusere fukt, for eksempel forbedret ventilasjon, kontroll av drenering eller åpning av vegg for nærmere inspeksjon dersom lukt, misfarging eller skade oppstår.



Fuktmåling i vegg mot påforet grunnmur som ligger mot terreng.

! TG 2 Kryp Kjeller

Krypkjelleren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1954, og ligger under blant annet bad i boligen. Ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på innsiden av grunnmur, som indikerer fuktvandring gjennom murverket over tid. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner, spesielt der drenering er utgått eller fraværende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har lite jordtrykk mot seg, noe som reduserer risikoen for strukturell belastning, men beskytter ikke nødvendigvis mot fukt fra overflatevann, kondensering eller kapillærsug.

Bjelkelaget over krypkjelleren er uisolert, noe som gir redusert termisk komfort og økt risiko for kondensering i kalde perioder, spesielt under våtrom. Dette kan bidra til fuktproblemer i både bjelkelag og gulvoppbygging.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst, og ble kun inspisert fra inspeksjonsåpning. Det var ikke mulig å kontrollere hele grunnflaten, tilstand på underliggende bjelkelag eller eventuelle rørforinger. Det ble ikke registrert lukt, synlig mugg eller konstruktiv skade i tilgjengelige deler, men inspeksjonsgrunnlaget er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre lufting og fuktsikring av krypkjelleren, og vurdere isolering av bjelkelag, spesielt under våtrom. Ved fremtidig arbeid eller mistanke om skade bør hele krypkjelleren inspiseres grundigere, og tilstanden under badet kontrolleres særskilt.

TG2, grunnet fuktpåvirkning (saltutslag), uisolert bjelkelag og begrenset inspeksjonsmulighet, selv om skade ikke ble registrert på befaringdag.

Tilstandsrapport



Krypkjeller

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp mangler håndløper på vegg.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med noe justering av dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (STORT)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

Badet er oppusset i 2022, med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Dokumentasjon på at badet er oppusset av fagfolk foreligger hos eier.

Bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk via el vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er ny i 2022. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Lokalt fall i nedsenket 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: 2022

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Badet er oppusset i 2023, med baderomsplater på vegger.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (STORT)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende rom mot våtsone er ikke utført, da det foreligger gyldig dokumentasjon på at membranarbeidet er utført av godkjent fagpersonell i 2022.

I henhold til NS 3600 er det ikke nødvendig å foreta hulltaking dersom det foreligger tilstrekkelig og troverdig dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, utført i samsvar med gjeldende forskrift og bransjestandard.

Dokumentasjonen omfatter utførende foretak, dato for arbeidene og bekreftelse på at membran er lagt iht. gjeldende krav. Det ble ved befaring ikke registrert avvik eller forhold som tilsier skjulte skader.

Anbefaling: Ingen ytterligere undersøkelser vurderes som nødvendige. Badet fremstår som nytt eller nylig rehabilitert, og det forutsettes at arbeidene er korrekt utført i henhold til dokumentasjonen.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:

Badet er oppusset i 2023, med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Løsningen fremstår som ny og i god visuell stand, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeidene er utført av kvalifiserte fagfolk, eller hvilke produkter og metoder som er benyttet.

Etter dagens krav og bransjenormer skal arbeid med tettesjikt og membran i våtrom dokumenteres dersom det skal regnes som fagmessig utført. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet, særlig for skjulte konstruksjoner som sluktilkobling, gulvoppbygging og overgang til vegg.

Det ble ikke registrert synlige skader, fukt eller avvik ved visuell kontroll, og sluk er tilgjengelig for inspeksjon.

Bad med fliser på gulv og baderoms plater på vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk via el vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er ny i 2023. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Lokalt fall i nedsenket 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 (LITE)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Badet er oppusset i 2023, med fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (LITE)

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Lokalt fall i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD (LITE)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > BAD (LITE)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (LITE)

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD (LITE)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende rom mot våtsone er ikke utført, da det foreligger gyldig dokumentasjon på at membranarbeidet er utført av godkjent fagpersonell i 2023.

I henhold til NS 3600 er det ikke nødvendig å foreta hulltaking dersom det foreligger tilstrekkelig og troverdig dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, utført i samsvar med gjeldende forskrift og bransjestandard.

Dokumentasjonen omfatter utførende foretak, dato for arbeidene og bekreftelse på at membran er lagt iht. gjeldende krav. Det ble ved befaring ikke registrert avvik eller forhold som tilsier skjulte skader.

Anbefaling: Ingen ytterligere undersøkelser vurderes som nødvendige. Badet fremstår som nytt eller nylig rehabilitert, og det forutsettes at arbeidene er korrekt utført i henhold til dokumentasjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 1982 og har gulv med eldre belegg uten sveiste eller tette skjøter, samt trepanel på vegger og himling.

Løsningen er vanlig for byggeperioden, men oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i rom med vanninstallasjoner.

Manglende tette skjøter i gulvbelegg gir risiko for fuktopptak i beleggkanter og underliggende konstruksjon, spesielt ved søl, lekkasje eller overflod av vann.

Trepanel i våtrom vurderes som lite egnet materiale, da det ikke er fuktbestandig og kan gi grunnlag for skjult fuktskade bak kledningen over tid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, membran eller slukløsning, og løsningen er ikke i tråd med dagens bransjestandarder for vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har trepanel.

Årstall: 1982 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trepanel i våtrom vurderes som lite egnet materiale, da det ikke er fuktbestandig og kan gi grunnlag for skjult fuktskade bak kledningen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere vegger til dagens standard for våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Gulvet har ikke fall mot sluk, kun lokalt fall rundt sluk.

Årstall: 1982 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerende fall som et enkeltstående tiltak i ett vaskerom som dette. Dersom vaskerommet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1982 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, membran eller slukløsning, og løsningen er ikke i tråd med dagens bransjestandarder for vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat 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.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannrør i kobber fra to perioder: opprinnelige rør fra 1954 og senere installasjoner/utskiftninger fra 1982. Kobberrør er generelt holdbare, men teknisk levetid anslås til 40–60 år, avhengig av kvalitet, vannkvalitet og installasjonsmåte.

Rør fra 1954 har med dette overskredet forventet levetid, og rør fra 1982 er i slutten av sin normale funksjonstid. Ved kobberrør av eldre årgang er det risiko for indre tæring og avleiringer, noe som kan føre til lekkasje uten forvarsel. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men det foreligger økende risiko for rørskade over tid.

Det er ukjent om deler av anlegget tidligere er reparert, spylt eller har vært gjenstand for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av røropplegg, spesielt rør fra 1950- og 1980-tallet, ved fremtidig rehabilitering eller oppgradering. Kontroll og tilsyn bør gjennomføres jevnlig, spesielt ved synlige skjøter og overganger.

TG2, på grunn av alder og forhøyet risiko, selv om det ikke er registrert lekkasje.

TG 1 Vannledninger av nyere dato.

2 bad er oppusset i underetasje hvor vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2008 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. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

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.

Tilstandsgraden 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.

El installasjon fra byggeår.

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.
1954
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

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet antas å være fra byggeåret 1954, og det foreligger ingen dokumentasjon på fornyelse eller utskifting. Normal teknisk levetid for drensrør og tilhørende fuktsikring er anslått til 30–40 år, avhengig av type, grunnforhold og vedlikehold.

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drenssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er ikke registrert synlige fuktskader på grunnmur innvendig ved befaring, men byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling over tid.

Anbefaling: Det anbefales å vurdere funksjon og tilstand nærmere, og på sikt planlegge for utbedring eller full utskifting av drenssystem og fuktsikring dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved utvendige arbeider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering fra 1950-tallet ble ofte utført med enkle løsninger, som teglrør eller perforerte betongrør, uten moderne filterduk eller tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren. Det må derfor påregnes at dagens drenssystem har vesentlig redusert eller ingen funksjon.

Det er registrert synlige saltutslag på grunnmur innvendig ved befaring, og med byggets alder og kjente svakheter med eldre drenering gir økende risiko for fuktinntrenging og skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere funksjon og tilstand nærmere, og på sikt planlegge for utbedring eller full utskifting av drenssystem og fuktsikring dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved utvendige arbeider.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1954, og har en alder på 71 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflaten er utvendig pusset, men ved befaring ble det registrert synlig saltutslag på deler av muren, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Saltutslag oppstår når vann løser opp salter i materialet og fordampes på overflaten. Dette kan skyldes kapillært oppsug, svikt i drenering, eller manglende fuktsikring mot terreng.

Lettklinkerblokker er porøse og sårbare for fukt, og utvendig puss kan skjule sprekker eller skade i underlaget. Det er ikke kjent om drenering er fornyet etter byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Saltutslag er i seg selv ikke skadelig, men er et tydelig tegn på fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til nedbrytning av murpuss og svekkelse av konstruksjonen, spesielt ved frostpåvirkning.

Det anbefales å kontrollere dreneringens funksjon, og vurdere tiltak som forbedret avrenning fra terreng, eventuell utbedring av puss, samt overflatebehandling som er diffusjonsåpen. Ved renovering bør fuktsikring og drenssystem vurderes oppgradert.

TG2, på grunn av alder og påviste tegn til fuktvandring.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er delvis flate, og det er ikke gjennomgående fall fra bygningen i alle retninger.

I henhold til TEK10 § 13-6 (gjeldende på oppføringstidspunktet) skal terrenget utføres slik at overflatevann ledes bort fra byggverk og ikke medfører fare for fuktskader. Det er observert områder der terrenget heller inn mot grunnmur, eller er nesten horisontalt, noe som kan føre til oppdemmet overflatevann ved kraftig nedbør.

Det ble ikke registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, men manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drenssystem og fuktsikring.

Anbefaling: For å sikre god overvannshåndtering og redusere fuktpåvirkning på konstruksjon, anbefales det å etablere eller forbedre fall fra bygning til terreng på minst 1:50 de første 3 meterne der dette er mulig.

■ Tilstandsgrad (NS 3600): TG2, på grunn av avvik fra forskriftsmessig terrengavrenning, selv om skade ikke er observert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert tegn på fukt i grunnmur ved befaring, og manglende fall fra bygning er et avvik fra anbefalt utførelse og kan over tid øke belastningen på drenssystem og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å sikre god overvannshåndtering og redusere fuktpåvirkning på konstruksjon, anbefales det å etablere eller forbedre fall fra bygning til terreng på minst 1:50 de første 3 meterne der dette er mulig.

TG2, på grunn av avvik fra forskriftsmessig terrengavrenning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97			97	38
1 Etasje	95			95	
SUM	192				38
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	3 Soverom, TV-stue, Bad (stort), Bad (lite), Vaskerom, Gang m/trapp, Vindfang		
1 Etasje	Stue, TV-stue, Soverom, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning på original plantegning er endret i forhold til dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	0
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Gunhild Nedrebø	Kunde
	Gunhild Nedrebø	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	183		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nedre Gauselvågen 19							
Hjemmelshaver							
Nedrebø Gunhild							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025	Mottatt 22.05.2025	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.10.1954	Mottatt 22.05.2025	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	27.05.1951	Mottatt 22.05.2025	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NO1845>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon