

Tilstandsrapport



Enebolig



Rishagen 9, 4355 KVERNALAND



TIME kommune



gnr. 28, bnr. 647

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 13152-1149

Referansenummer: DW3582

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

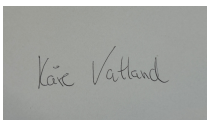
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje som ble oppført i 1997.
Bygningen generelt fremstår i god teknisk stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene samt normal brukslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjon som er oppført med ringmur i stedstøpt betong med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.(Kledning opplyst malt i 2018.)

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. 2/3 lags isolerglass.

Det er etablert en markterrasse i trevirke.

Det er elementpipe med ildsted i stue i 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller av trebjelkelag, med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Boligen har malt tretrapp.

Trapp pusset og malt i 2024.

Malt profilerte dører fra byggeåret.

Overflater og låskasser i god iht. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - loft

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt

Veggene har fliser og malt stier.

Taket har malt panel.

Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra sluk i 1999. Dette medført til følgeskade i underliggende himling. Skadeårsak og følgeskade utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eiere.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Servant i innredning og dusjkabinett montert i 2014.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad - 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at det ble lagt nytt belegg på gulv i 2014. Arbeid opplyst utført av fagfolk.

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerom - 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt. Malt tapet og takplate.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Bereder, utslagsvask, stoppekran, vannmåler, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenfronter fornyet i 2017.

Eier opplyser at det oppstod en mindre lekkasje fra avløpsrør, dette er utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Opplysning/annet

-Eier opplyser at det ble lagt inn vannrør til garasje i 1997. Ikke nærmere vurder i rapport.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

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

Det er gjennomført en el-kontroll datert 17.11.2017, uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Konferer med eier for gjennomgang av dokumentasjon.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet.

Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.

Dreneringen er fra 1997.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Konstruksjon som er oppført med ringmur i stedstøpt betong med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen.

Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

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

[Gå til side](#)

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Følgende punkter er ikke kontrollert i denne tilstandsrapporten, da de ikke inngår i Forskrift om sikrere bolighandel (2022):

Utvendige trapper

Radon

Forstøtningsmurer

Merknad:

For disse forholdene er det ikke foretatt vurderinger, oppmålinger, funksjonstester eller målinger. Eventuelle vurderinger av disse temaene må utføres som egne undersøkelser av relevant fagkyndig dersom dette anses ønskelig. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

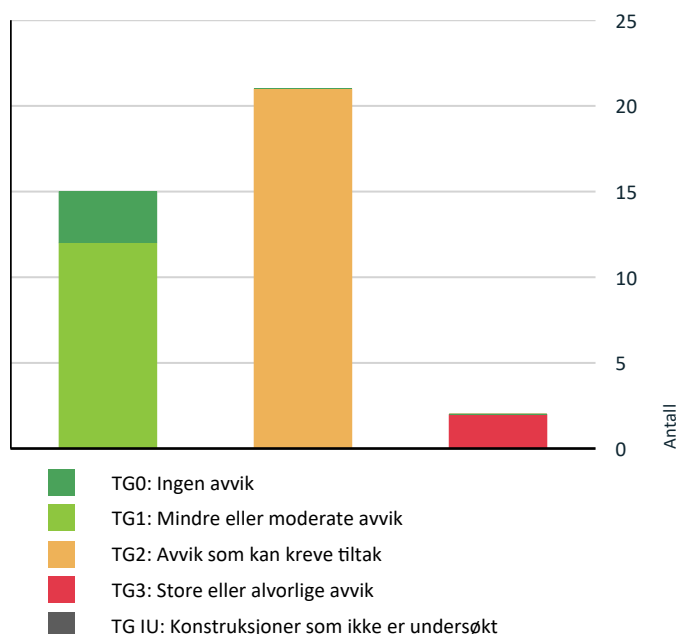
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

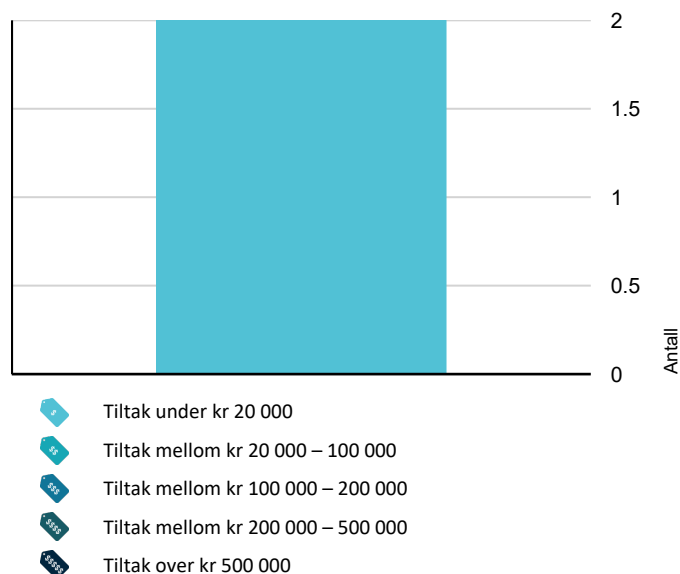
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, avskaling, med begynnende nedbrytning/råte i overflate terrasse dør. Det er også noe irr på beslag og hengsler, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Opplysning gitt av eier: "terrassedør, nedre del ble fuget og overmalt pga begynnende råte."

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i bly i overgang tak/vegg, ingen registrert følgeskader



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Det er stedvis ujevn avslutning musetetting Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, noe som kan føre til kondensering. Det ble på befaringsdagen registrert frostdannelser på deler av sutaket på loft, men det ble ikke registrert følgeskader. Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader som følge av kondensering på loft samt isdannelse på taket.

Kryploft

Loftsluke er ikke isolert.

Manglende vindtetting av isolasjonen på loft reduserer isolasjonsevnen.

Luftepalter er stedvis klemt på kryploft, noe som hindrer tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen. Det er registrert mangelfull isolering rundt røroppstikk ved ventilasjonsaggregat, noe som kan føre til varmetap og risiko for kondensering.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det er registrert vanninnslag fra ett vindu i stue loft og ett vindu i stu 1.etasje. Det ble stedvis registrert ujevnheter i malte foringer, med det ble ikke registrert fukt ved vilkårlig overflatemåling eller stikkmåling i treverket på befaringsdagen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekker samt normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Det er registrert hulrom/bom og stedvis noe ujevn montering av flislagt platting ved entré.



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det tidvis registreres sotlukt. Forholdet kan ha sammenheng med redusert trekk/oppdrift i pipen. Årsak er ikke nærmere undersøkt.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det er stedvis observert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv. Stedvis synlig plateskjøt undergulv. Det er også registrert sprekk i veggplate over dør i 2. etasje, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje. Det er ikke registrert fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Stag i ringmur er ikke innpusset.

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

Det er påvist andre avvik:

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Ingen registrerte følgeskader. Konstruksjons oppbygging er lagt til grunn ift. satt tilstands grad.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Oppbrett av belegget i dørterskel er mindre enn anbefalt. Funksjon ivaretatt med tilstrekkelig fall på gulv til sluk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Stedvis avskalling i malt belegg på gulv, riss i sveiset fuge på gulv. Fare for lekkasje. Anbefales utbedret. Riss i fuge i overgang gulv/flis ved badekar, trolig som følge av utløst spenning.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig under klemring, og mansjetten er ikke tilstrekkelig dekket med membran.

Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

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

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.



Våtrom > 1. Etasje > 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1997

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

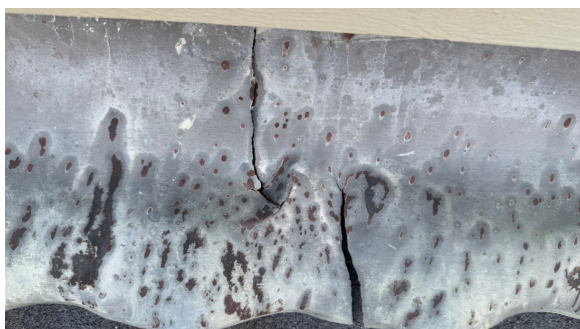
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i bly i overgang tak/vegg, ingen registrert følgeskader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i blybeslaget kan medføre økt risiko for vanninntrengning i overgang mellom tak og vegg, med fare for fukt- og følgeskader over tid. Blybeslaget bør repareres eller skiftes ut for å sikre tett overgang mellom tak og vegg og hindre fremtidig



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
Det er registrert irr på rennekroker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning opplyst malt i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler drens-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Det er stedvis ujevn avslutning musetetting Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etableres drens- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte bygdetaljer.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, noe som kan føre til kondensering. Det ble på befaringsdagen registrert frostdannelser på deler av sutaket på loft, men det ble ikke registrert følgeskader. Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader som følge av kondensering på loft samt isdannelse på taket.

Kryploft

Loftsluke er ikke isolert.

Manglende vindtetting av isolasjonen på loft reduserer isolasjonsevnen.

Luftepalter er stedvis klemt på kryploft, noe som hindrer tilfredsstillende ventilering av konstruksjonen.

Det er registrert mangelfull isolering rundt rørøpstikk ved ventilasjonsaggregat, noe som kan føre til varmetap og risiko for kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende ventilering kan medføre kondensering med risiko for fuktskader, muggvekst og isdannelse på tak og i takkonstruksjonen over tid. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, for eksempel ved etablering av lufting i takutstikk og/eller møne, for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Kryploft

De registrerte forholdene kan samlet føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og økt risiko for kondensering, fuktpåvirkning og uheldige temperaturforhold i lofts- og takkonstruksjonen over tid.

Isolering og vindtetting bør forbedres, herunder isolering av loftsluke, sikring av korrekt plassering av luftepalter samt etterisolering rundt rørøpstikk ved ventilasjonsaggregat, for å sikre tilfredsstillende varmeisolasjon og ventilering.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Skiftet pakning på vindu i loftstue i 2025. Tidligere fuget langs utvendig list på vinduene på sørveggen."

Opplysning gitt av eier:

"Vinduer i 2. etasje, mot sør, har tidligere hatt vanninntrenging. Har fuget vindu og listverk som tiltak."

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Eier opplyser at det er registrert vanninnsig fra ett vindu i stue loft og ett vindu i stu 1.etasje. Det ble stedvis registrert ujevnheter i malte foringer, med det ble ikke registrert fukt ved vilkårlig overflatemåling eller stikkmåling i treverket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanninnsig skyldes trolig kombinasjon av vinduenes alder, innadslående konstruksjon og slitte/tørre tetningslister (pakninger). Eldre innadslående vinduer er mer sårbare for slagregn og vindbelastning, særlig dersom pakninger har mistet elastisitet eller det er redusert tetthet i overgang mellom karm og ramme. Det kan også forekomme redusert funksjon i beslag og låsepunkter som påvirker trykk mot pakningene.

Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i treverk på befaringsdagen, noe som indikerer at vanninnsiget enten er sporadisk eller av begrenset omfang per i dag.

Kontroll og utskifting av slitte pakninger/tetningslister.

Justering og smøring av beslag for å sikre korrekt lukking og jevnt trykk mot pakninger.

Ved fortsatt lekkasje bør vinduene vurderes rehabilitert eller skiftet ut.



! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. 2/3 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, avskaling, med begynnende nedbrytning/råte i overflate terrasse dør. Det er også noe irr på beslag og hengsler, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Opplysning gitt av eier: "terrassedør, nedre del ble fuget og overmalt pga begynnende råte."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre slitasje og overflatenedbrytning kan medføre redusert tetthet, økt fuktpåvirkning og forkortet gjenværende levetid.

Overflatebehandling samt smøring og justering av beslag og hengsler bør gjennomføres, og utskifting må påregnes ved ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekker samt normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Det er registrert hulrom/bom og stedvis noe ujevn montering av flislagt platting ved entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

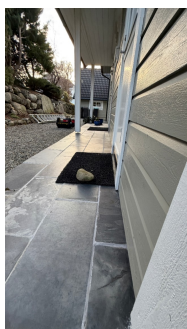
Terrasse

Jevnlig ettersyn og normalt vedlikehold må påregnes, herunder overflatebehandling av treverk. Forholdene bør følges over tid, særlig for konstruksjoner i og nær terreng, men det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak.

Platting

Hulrom/bom og ujevn montering kan føre til ytterligere løshet, sprekkdannelse og redusert levetid på flislaget.

Flislagt platting bør kontrolleres og utbedres ved behov, herunder sikring av tilstrekkelig heft og jevnt underlag.



TG 2 Skorstein over tak

Tilstandsrapport

Det er elementpipe med ildsted i stue i 1. etasje.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det tidvis registreres sotlukt. Forholdet kan ha sammenheng med redusert trekk/oppdrift i pipen. Årsak er ikke nærmere undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak som forbedring av trekk, for eksempel ved montering av røyksuger eller elektrisk vifte, kan være aktuelt etter nærmere faglig vurdering.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det er stedvis observert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Stedvis synlig plateskjøt undergulv.

Det er også registrert spekk i veggplate over dør i 2. etasje, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene anses ikke å ha vesentlig bygningsmessig betydning.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger. Videre undersøkelser anbefales kun dersom det oppstår endringer, økende sprekkdannelser eller funksjonelle avvik over tid.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert gulv (trykksterk isolasjon) på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Trapp pusset og malt i 2024.



TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte dører fra byggeåret.
Overflater og låskasser i god iht. alder.



VÅTROM

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt.



LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt stier.

Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



LOFT > BAD

Overflater Gulv

Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra sluk i 1999. Dette medført til følgeskade i underliggende himling. Skadeårsak og følgeskade utbedret i regi av forsikringsselskap. For nærmere informasjon konferer med eiere.

Vurdering av avvik:

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

Oppbrett av belegget i dørterskel er mindre enn anbefalt. Funksjon ivaretatt med tilstrekkelig fall på gulv til sluk, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Stedvis avskalling i malt belegget på gulv, riss i sveiset fuge på gulv. Fare for lekkasje. Anbefales utbedret.

Riss i fuge i overgang gulv/flis ved badekar, trolig som følge av utløst spenning.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig under klemring, og mansjetten er ikke tilstrekkelig dekket med membran. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning og kan gi redusert tetthet og økt risiko for lekkasje rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet bør utbedres for å sikre tett løsning rundt sluket. På grunn av våtrommets alder (1997) må det påregnes at utbedring kan innebære større inngrep, og oppgradering eller rehabilitering av badet bør vurderes.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Servant i innredning og dusjkabinett montert i 2014. Bryne rør as

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

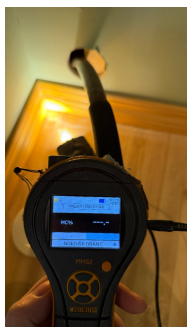
Det er mekanisk avtrekk.



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser at det ble lagt nytt belegg på gulv i 2014. Arbeid opplyst utført av fagfolk. Bryne rør as

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygging er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerering må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.



1. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Med bakgrunn i alder på tettesjikt og registrerte merknader er det økt risiko for lekkasjer. Våtrom anbefales oppgradert på kortere sikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tapet og takplate.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 25 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygging er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bereder, utslagsvask, stoppekran, vannmåler, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenfronter fornyet i 2017.

Eier opplyser at det oppstod en mindre lekkasje fra avløpsrør, dette er utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Opplysning/annet

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Vannlekkasje i sluk under badekar i 1999, som første til at vannet rant gjennom taket til vaskerommet.

Forsikringssak og utbedret 1999 av fagfolk i 1999." Forus rør

-Eier opplyser at det ble lagt inn vannrør til garasje i 1997. Ikke nærmere vurder i rapport.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.
Det er ikke registrert fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

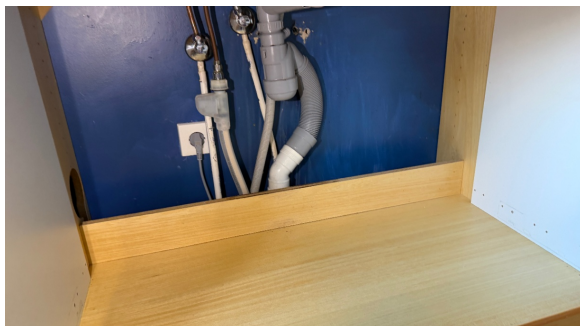
Vurdering av avvik:

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg
Aggregat skiftet i 2021, arbeid utført av Brødrene Lie.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

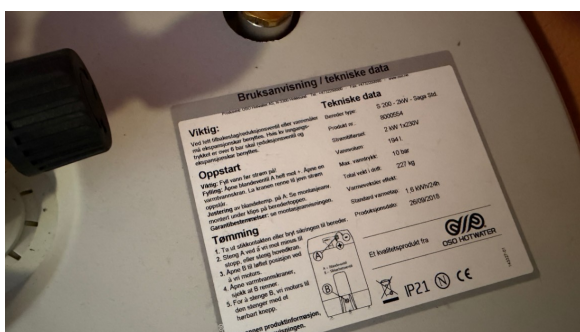
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



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.

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.

Det er gjennomført en el-kontroll datert 17.11.2017, uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Konferer med eier for gjennomgang av dokumentasjon.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1997

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier opplyser at termostat ble skiftet på bad 2. etasje i 2026. Arbeid ble utført som vennetjeneste av faglært elektriker, dokumentasjon foreligger

Tilstandsrapport

ikke.

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?

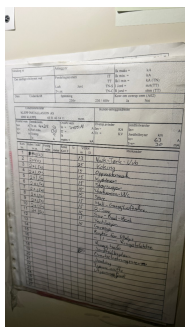
Ja

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?

Ja Det er ikke fremvist dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet.

Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1997.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Konstruksjon som er oppført med ringmur i stedstøpt betong med isolert gulv på grunn bestående av plastfolie, isolasjon og sponplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stag i ringmur er ikke innpusset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet har stått over tid uten kjente skader, men bør utbedres som et vedlikeholdstiltak for å sikre ringmurens varighet.



TG 2 Terrenghforhold

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Ingen registrerte følgeskader. Konstruksjons oppbygging er lagt til grunn ift. satt tilstands grad.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tilstandsrapport



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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befarings tidspunktet.

Følgende punkter er ikke kontrollert i denne tilstandsrapporten, da de ikke inngår i Forskrift om sikrere bolighandel (2022):

Utvendige trapper
Radon
Forstøtningsmurer

Merknad:

For disse forholdene er det ikke foretatt vurderinger, oppmålinger, funksjonstester eller målinger. Eventuelle vurderinger av disse temaene må utføres som egne undersøkelser av relevant fagkyndig dersom dette anses ønskelig. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

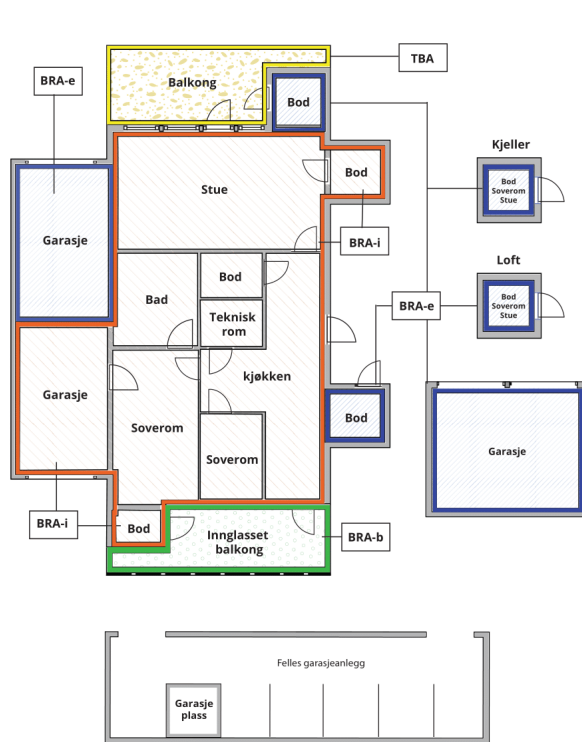
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
Loft	63			63	
1. Etasje	81			81	32
SUM	144				32
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, 3 soverom, bad, bod		
1. Etasje	Entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skønnsmessig.

Loftetassen hadde stedvis begrenset tilgjengelighet og uregelmessig utforming, noe som gjorde nøyaktig oppmåling krevende. Arealangivelsen er derfor beheftet med større usikkerhet enn øvrige etasjer. Plantegning viser 66 m2

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Einar-Martin Elde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	647		0	516.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rishagen 9

Hjemmelshaver

Elde Einar Martin, Elde Tordis Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rishagen på Kvernaland i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Opplysning gitt i egenerklæring:

2023

"Kortvarig maur på kjøkken og inngang vaskerom"

Tiltak: Sprayet med maurmiddel, konferer med eier for nærmere opplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1997

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak (w- takstoler) i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Liten avstand mellom kledningsbord og ringmur. Vannmerker i nedre del av papp.
- Stag i ringmur er ikke innpusset.
- Nedbrytning og slitt terskel/brytning på ytterdør.
- Ytterdør henger og tar i karm.
- Listverk rundt port står delvis i terreng, med økt fuktbelastning på treverket.
- Ved eventuell innredning av garasje må lufting av tak og kledning utbedres.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	23.01.2026	
3	26.01.2026	
4	26.01.2026	
5	26.01.2026	
6	26.01.2026	
7	30.01.2026	

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.