

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stølsbrekko 1 , 5380 TELAVÅG

 ØYGARDEN kommune

 gnr. 138, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1132

Referansenummer: IU9250

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

The logo for NITO, consisting of a green square with a white diagonal line, followed by the word "NITO" in a bold, green, sans-serif font.

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.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 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.



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 - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er kontrollert fra bakke med drone.
Takrenner og nedløp i plast, det er observert lekkasje fra skjøter og endebunner. Ødelagt nedløp.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår, det er slitte overflater. Råte i karm observert på flere vinduer/klemlister utvendig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre og teak balkongdør.
Balkong med tilkomst fra soverom, oppmålt til 6.4m²
Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig, oppmålt til ca 30m²

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er ingen større skader eller avvik på vegger eller tak.
Gulv mot grunn i betong er ikke kontrollert grunnet bruken av rommene. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert for høydeavvik med laser.
Boligen har Lecapipe, vedovn i 1 etasje og på loft.
Tilsyn fra feier.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, enkelte vegger har trevegg på innside, de fleste vegger er synlig murpuss. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Trapp fra kjeller til 1 etasje og fra 1 etasje til loft.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1 etasje.
Eldre malte finer dører i kjeller og på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 5.4m²
Bad med ukjent alder.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 41%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41.1% ved en temperatur på 16.6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Bad - 4.9m²

Bad med ukjent dato.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. RH i veggen ble målt til 52.7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 52.7% ved en temperatur på 13.6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkken innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1981.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker / betong.

Grunnmur er pusset utvendig og delvis innvendig.

Opparbeidet uteområde

Det er snø rundt store deler av boligen på befaringsdagen. Det er derfor vanskelig å ta en nøyaktig vurdering på hvordan terrenget er opparbeidet.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

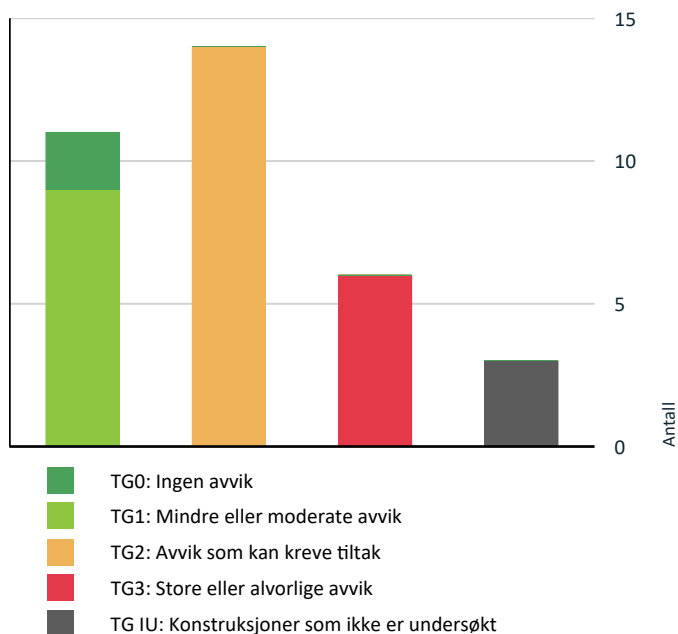
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt til takstmann for kontroll/gjennomgang.

Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.no

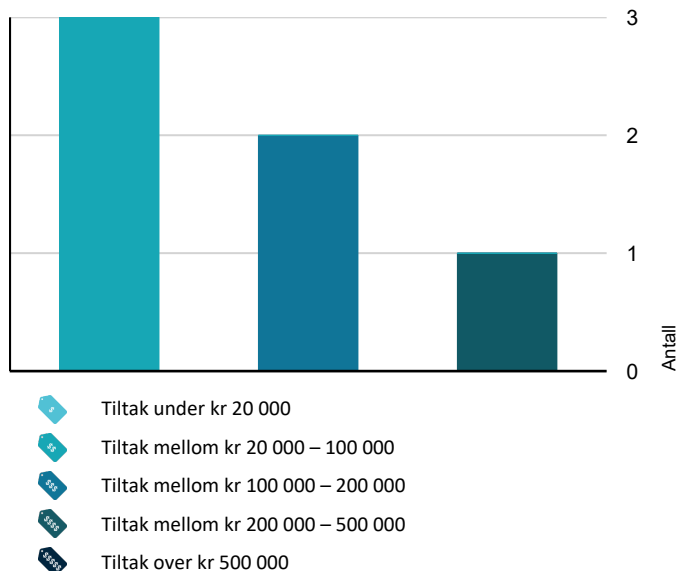
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad - 4.9m2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.4m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad - 5.4m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold de siste årene. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er kontrollert fra bakke med drone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking har passert forventet levetid, det observeres løse takstein, en del mose på taket, fuktig undertak på inngangsparti.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Undertak på inngangsparti er tydelig preget av fukt. Det bør foretas videre undersøkelser på hvor mye av undertaket som er skadet.



Vindskier med råte



Løse stein på befaringsdagen



Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp i plast, det er observert lekkasje fra skjøter og endebunner. Ødelagt nedløp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og nedløp må skiftes i forbindelse med omlegging av tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i kledning og hjørnebord

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftsetasje er innredet, det er derfor begrenset mulighet for inspeksjon av selve konstruksjonen. Ingen tegn på nedbøyning eller svekkelser i konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Det må påberegnes en større jobb med utskiftning av kledning, hjørnebord og listverk.



TG 3 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår, det er slitte overflater. Råte i karm observert på flere vinduer/klemlister utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes utskiftning av vinduer

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TC 3 Takvindu

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 2 Dører

Kommentar

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre og teak balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong med tilkomst fra soverom, oppmålt til 6.4m2



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse med tilkomst fra stue og utvendig, oppmålt til ca 30m2

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er ingen større skader eller avvik på vegger eller tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat på loft er ikke lagt i henhold til leggeanvisning, skjøter er for tett og gulvet har sklidd fra hverandre flere steder. TG2 grunner alder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte tiltak, men modernisering bør påberegnes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Gulv mot grunn i betong er ikke kontrollert grunnet bruken av rommene. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontrollert for høydeavvik med laser.

Vurdering av avvik:

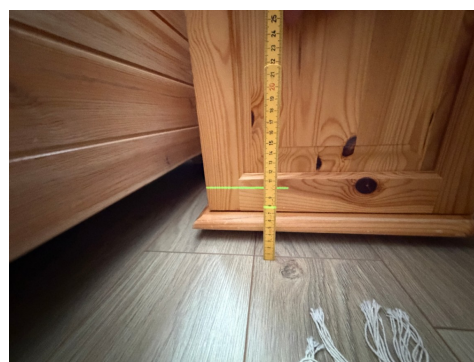
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på over 30mm på loft.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har Lecapipe, vedovn i 1 etasje og på loft.
Tilsyn fra feier.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, enkelte vegger har trevegg på innside, de fleste vegger er synlig murpuss. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Observert saltutslag / flassing av maling enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Tiltak:

Konstruksjon bør holdes under oppsyn. Drenering / utvendig fuktsikring bør vurderes dersom kjeller rom under terreng skal innredes.



! TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Trapp fra kjeller til 1 etasje og fra 1 etasje til loft.



! TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1 etasje.
Eldre malte finer dører i kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 5.4M2

Generell

Kommentar

Bad med ukjent alder.



1. ETASJE > BAD - 5.4M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1. ETASJE > BAD - 5.4M2

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1cm.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

1. ETASJE > BAD - 5.4M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



1.ETASJE > BAD - 5.4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD - 5.4M2

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

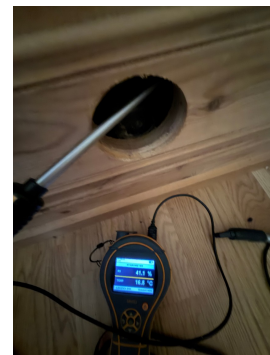
1.ETASJE > BAD - 5.4M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 41%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41.1% ved en temperatur på 16.6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJELLER > BAD - 4.9M2

TG 3 Generell

Kommentar

Bad med ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnet alder på bad må det påberegnes tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD - 4.9M2

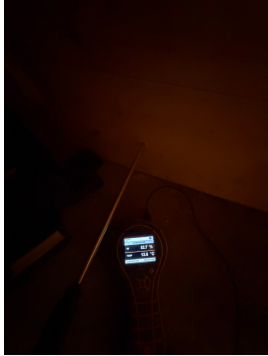
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom . RH i vegg ble målt til 52.7%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 52.7% ved en temperatur på 13.6 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN - 10.2M2

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Huseby kjøkken innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Frittstående hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN - 10.2M2

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM - 1.4M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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.

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Flatklemt rør på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør som er flat bør byttes ut. Det bør foretas kontroll på vifte.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

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

Kommentar

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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.

0 Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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, stikkontakter 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

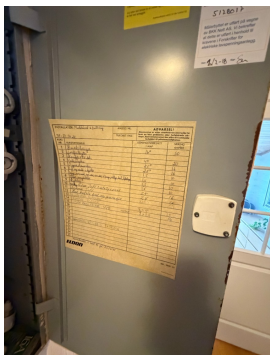
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker / betong. Grunnmur er pusset utvendig og delvis innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



! TG IU Terrengforhold

Kommentar

Opparbeidet uteområde

Det er snø rundt store deler av boligen på befaringsdagen. Det er derfor vanskelig å ta en nøyaktig vurdering på hvordan terrenget er opparbeidet.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | 50 | | | 50 | |
| 1.Etasje | 95 | | | 95 | 36 |
| Kjeller | 101 | 9 | | 110 | |
| SUM | 246 | 9 | | | 36 |
| SUM BRA | 255 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|--------------------------------|----------------------------|
| Loft | Loftstue - 27.2m ² , soverom - 7.4m ² , soverom - 16.2m ² | | |
| 1.Etasje | Entré - 6.3m ² , gang m/trapp - 13.7m ² , toalettrom - 1.4m ² , kjøkken - 10.2m ² , stue - 34.1m ² , bad - 5.4m ² , soverom - 6.6m ² , soverom - 11.3m ² , soverom - 10.2m ² | | |
| Kjeller | Gang m/trapp - 10.3m ² , vedbod - 7.6m ² , bad - 4.9m ² , bod (badstue) - 4.5m ² , vaskerom - 13.1m ² , bod - 8.8m ² , kjellerstue - 25.8m ² , garasje - 20.5m ² | Utvendig bod - 9m ² | |

Kommentar

Loft
Loftstue - 27.2m²
Soverom - 7.4m²
Soverom - 16.2m²

1.Etasje
Entré - 6.3m²
Gang m/trapp - 13.7m²
Toalettrom - 1.4m²
Kjøkken - 10.2m²
Stue - 34.1m²
Bad - 5.4m²
Soverom - 6.6m²
Soverom - 11.3m²
Soverom - 10.2m²

Kjeller
Gang m/trapp - 10.3m²
Vedbod - 7.6m²
Bad - 4.9m²
Bod (Badstue) - 4.5m²
Vaskerom - 13.1m²
Bod - 8.8m²
Kjellerstue - 25.8m²
Garasje - 20.5m²
Utvendig bod - 9m²

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og ferdigattest er ikke oversendt til takstmann for kontroll/gjennomgang.
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.no

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er montert varmepumpe i 2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------------|------------------------|
| 20.2.2026 | Daniel Ulvatn Jan Birkeli | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 4626 ØYGARDEN | 138 | 80 | | 0 | 856.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Stølsbrekko 1

Hjemmelshaver

Birkeli Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stølsbrekko 1 ligger i Telavåg i Øygarden kommune, i et område preget av spredt boligbebyggelse og rolige omgivelser. Telavåg er et tradisjonsrikt kystsamfunn ytterst på Sotra med nærhet til sjø og åpent kystlandskap.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i Telavåg. Større handelstilbud og servicetilbud finnes på Straume med Sartor Storsenter, som ligger innen kjøreavstand. Området har tilknytning til fylkesveinettet som gir forbindelse videre mot øvrige deler av Øygarden og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 13.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.03.2026 | |

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.