

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Opheimsgata 6, 4012 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 # gnr. 55, bnr. 931, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 19998-2545

Referansenummer: BA1116

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Boligen ble oppført og ferdigstilt i 1901, senere ombygget (2014) og er oppført med grunnmur av lødd stein og pussede overflater utvendig.

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

Takkonstruksjonen er valmet tak i tre, tekket med skiferstein.

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

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

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

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot andre boenhet.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

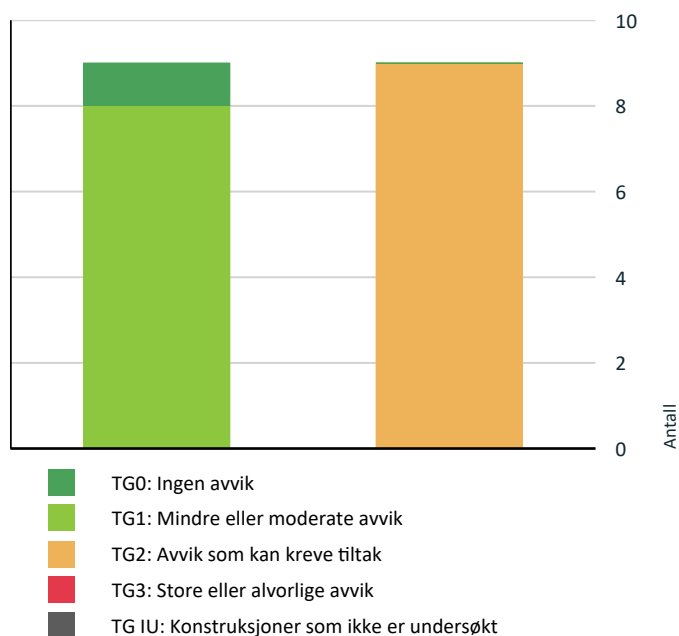
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1901).

Bygningen er oppført før nasjonale byggeregler ble vedtatt i Norge og referanse blir da byggeskikk på oppføringstidspunktet. Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

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

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegoddkjenninger.

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

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

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

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

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

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

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon samt observasjoner gjort fra underliggende etasje. Det har ikke vært mulig å inspisere skjulte konstruksjonsdeler, inkludert bærende elementer, fuktsperrer og detaljer knyttet til lufting og isolasjon.

Det er ikke observert synlige tegn til svikt eller unormale forhold fra tilgjengelige flater i underliggende etasje. Likevel kan eventuelle feil eller mangler i utførelse, materialbruk eller detaljer ikke utelukkes, da konstruksjonen ikke er åpent inspisert.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bygningen har vinduer fra ca. 2012. Vinduene tilstand er delvis basert på begrenset kontroll, da flere vinduer er sidehengslede og plassert i 2. etasje, noe som har hindret full visuell inspeksjon av alle eksponerte treoverflater.

Vindusprodusenten er kjent for å ha hatt dokumenterte kvalitetsutfordringer med trevirke i perioden ca. 2010–2014. Erfaringsmessig har dette medført økt risiko for råteskader som typisk oppstår etter 10–12 års brukstid. Det ble på befaring registrert omfattende råteskader på andre vinduer av samme type og alder i bygget.

Basert på alder, kjent risikoforhold knyttet til produsent, samt påviste råteskader på øvrige vinduer i bygget, vurderes det å foreligge høy sannsynlighet for skjulte råteskader også i vinduer som ikke har vært fullt tilgjengelige for kontroll.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom etasjer har inntrinn med dybde på ca. 21 cm. Dette er kortere enn anbefalte mål iht. gjeldende byggeforskrifter og dagens standard, og gir redusert trappekomfort og sikkerhet. Det er videre registrert at håndløper på vegg mangler på deler av veggen mot kjøkken.

! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i heltre benkeplate på venstre side av vask. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og/eller bevegelser i treverket.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
2. Det er påvist sprekker i fliser.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist andre avvik:

Gulvet i dusjsjonen er belagt med fliser av liten størrelse montert på nett. Det er registrert at gulvet har bulket, og at det er hulrom under deler av flisene. Det oppleves svikt i gulvet ved belastning/tråkk i dusjsjonen.

Forholdet indikerer redusert heft mellom fliser, lim og/eller underliggende konstruksjon. Det er ikke mulig å fastslå om fukt sikring eller øvrig oppbygning er påvirket uten nærmere undersøkelser.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran i våtrommet. Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser. Vurderingen er derfor basert på synlige overflater og bruksspor.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

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

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

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



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1901

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak, hvor hele konstruksjonen er laget i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon, og vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelig dokumentasjon samt observasjoner gjort fra underliggende etasje. Det har ikke vært mulig å inspisere skjulte konstruksjonsdeler, inkludert bærende elementer, fuktsperre og detaljer knyttet til lufting og isolasjon.

Det er ikke observert synlige tegn til svikt eller unormale forhold fra tilgjengelige flater i underliggende etasje. Likevel kan eventuelle feil eller mangler i utførelse, materialbruk eller detaljer ikke utelukkes, da konstruksjonen ikke er åpent inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eventuelle skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen kan medføre risiko for fuktproblemer, redusert bæreevne, varmeisolasjonstap eller behov for utbedringer på et senere tidspunkt. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer i tidlig fase.

Tiltak:

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon for utførelse og materialvalg ved gjenoppbyggingen. Videre bør takkonstruksjonen følges opp med jevnlig ettersyn, spesielt ved tegn til fukt, misfarging eller deformasjoner i himlinger.

Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnet i begrenset kontroll og usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner)



Loft

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningen har vinduer fra ca. 2012.

Vinduenes tilstand er delvis basert på begrenset kontroll, da flere vinduer er sidehengslede og plassert i 2. etasje, noe som har hindret full visuell inspeksjon av alle eksponerte treoverflater.

Vindusprodusenten er kjent for å ha hatt dokumenterte kvalitetsutfordringer med trevirke i perioden ca. 2010–2014. Erfaringsmessig har dette medført økt risiko for råteskader som typisk oppstår etter 10–12 års brukstid. Det ble på befaring registrert omfattende råteskader på andre vinduer av samme type og alder i bygget.

Basert på alder, kjent risikoforhold knyttet til produsent, samt påviste råteskader på øvrige vinduer i bygget, vurderes det å foreligge høy sannsynlighet for skjulte råteskader også i vinduer som ikke har vært fullt tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan føre til redusert bæreevne og funksjon i vinduene, økt risiko for vanninntrengning, luftlekkasjer og varmetap. Dersom skadene utvikler seg, kan dette medføre behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av vinduene, herunder kontroll fra lift/stillas eller ved demontering av listverk for å avdekke eventuell begynnende eller skjult råte. På bakgrunn av funn bør nødvendige tiltak vurderes, som utbedring av lokale skader eller utskifting av vinduer. Det må påregnes fremtidige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik og risiko som kan gi funksjonssvikt over tid)

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Dører

Leilighet har malt hovedytterdør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

Etasjeskille

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom 2 etg. og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom etasjer har inntrinn med dybde på ca. 21 cm. Dette er kortere enn anbefalte mål iht. gjeldende byggeforskrifter og dagens standard, og gir redusert trappekomfort og sikkerhet. Det er videre registrert at håndløper på vegg mangler på deler av veggen mot kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

For korte inntrinn og manglende håndløper øker risikoen for feiltråkk, snubling og fall, særlig ved nedadgående ferdsel.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på aktuell veggflate for å bedre sikkerheten. Videre bør det vurderes kompensierende tiltak som trappeneser eller ombygging av trappen.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik fra dagens krav og anbefalt utførelse)



Trapp har for korte inntrinn og mangler håndløper på deler av vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

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

Ved kontroll av overflater avdekkes det noe riss i fuger og sprekker i fliser.
Sluk er sjekket, sluk er av nyere dato. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
2. Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

1. Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Konsekvens:

Skaden har ingen kjent funksjonell betydning og påvirker ikke bygningens bruk eller tekniske tilstand. Avviket er begrenset til det visuelle uttrykket.

Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig av tekniske hensyn. Eventuell utbedring kan vurderes av estetiske årsaker, for eksempel ved utskifting av flis.

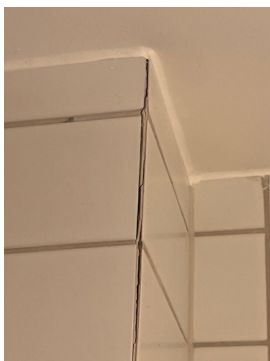
2. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konsekvens:

Dersom rissene/sprekken skyldes fukt, kan dette over tid føre til ytterligere skader på konstruksjonen, herunder redusert holdbarhet og økt risiko for følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon og oppfølging for å avdekke eventuell utvikling. Ved tegn til forverring bør videre undersøkelser gjennomføres for å avklare årsak og behov for utbedring.



Sprekk i flisefuge over toalett.



Sprekk i flis ved innfesting til toalett (begge sider)



Sprekk i flisefuger i dusjsone

2 ETASJE > BAD

TG 2

Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Gulvet i dusjsonen er belagt med fliser av liten størrelse montert på nett. Det er registrert at gulvet har bulket, og at det er hulrom under deler av flisene. Det oppleves svikt i gulvet ved belastning/tråkk i dusjsonen.

Forholdet indikerer redusert heft mellom fliser, lim og/eller underliggende konstruksjon. Det er ikke mulig å fastslå om fuktsikring eller øvrig oppbygning er påvirket uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Svikt og hulrom i gulvet kan over tid føre til sprekkdannelse i fliser og fuger, samt økt risiko for fuktinntrengning. Dersom forholdet forverres, kan dette medføre behov for mer omfattende utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak. Avhengig av funn kan lokale utbedringer eller delvis rehabilitering av gulvet i dusjsonen bli nødvendig.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik som kan gi funksjonssvikt over tid)



Dusjsone med bulker i gulvet.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere sluk/Hjelpesluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran i våtrommet. Membranens tilstand og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser. Vurderingen er derfor basert på synlige overflater og bruksspor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når membran ikke kan dokumenteres, foreligger det økt usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring. Eventuelle feil eller mangler kan over tid føre til fukt- og lekkasjeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, misfarging eller lukt. Ved oppgradering eller ombygging av badet bør membran utføres og dokumenteres iht. gjeldende krav. Ved mistanke om fuktskader bør nærmere undersøkelser gjennomføres.

Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnet i manglende dokumentasjon og begrenset kontroll)



Sluk

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

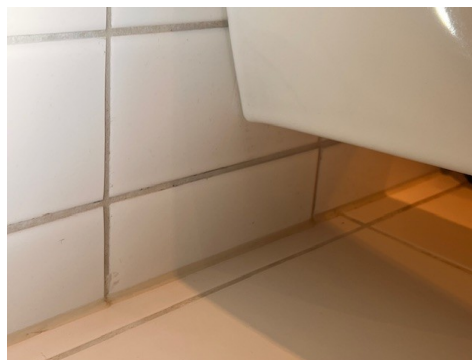
Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



Ingen synlig lekkasje varsler under vegghengt toalett.

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

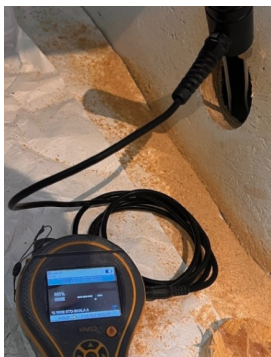
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekke i heltre benkeplate på venstre side av vask. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning og/eller bevegelser i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

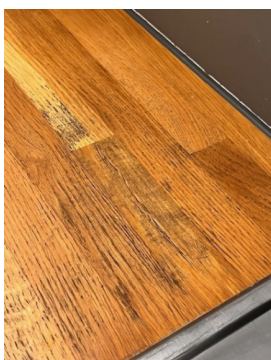
Konsekvens:

Sprekken kan medføre økt fuktopptak i treverket og videre utvikling av skade dersom den ikke behandles. Dette kan over tid redusere benkeplatens levetid og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å tette eller utbedre sprekken for å begrense fuktopptak, samt sørge for regelmessig vedlikehold av benkeplaten. Ved behov kan lokal reparasjon eller utskifting vurderes.

Tilstandsgrad: TG 2
(Overflateskade / slitasje)



Sprekk i benkeplate.



Slitasje på benkeplate.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, fra 2012 og plassert i innredning på bad..

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

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

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 befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

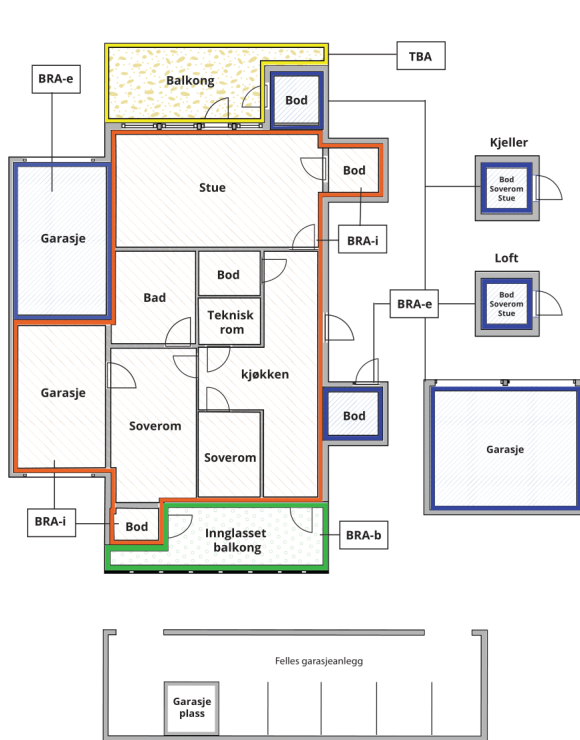
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	35	5		40			40
Loft	18			18		17	35
SUM	53	5				17	75
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Kjøkken, bad, entré, bod	Bod (utenfor boenhet)	
Loft	Stue, soverom		

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
29.1.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Regine Aanestad	Rekvirent
	Regine Aanestad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	931		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Opheimsgata 6							
Hjemmelshaver Aanestad Regine							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026	Mottatt 02.02.2026	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.08.2014	Mottatt 02.02.2026	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.02.2011	Mottatt 02.02.2026	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA1116>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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