Tilstandsrapport

Nordlia 10 , 4016 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 687, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 13.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20993-2440 **Eiendomsverdi ref nr:** HD4393

Foretak: Taksering Vest AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no
472 40 253

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 byggeregler

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Horisontaldelt tomannsbolig med byggeår 1954.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med eldre betongtakstein.
Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Grunnmur av sement/betong og naturstein, med pussede og malte overflater.

Boligen består av bygningskomponenter med varierende alder og utførelse, med enkelte senere oppgraderinger. Blant annet:
- Vinduer i 1. etasje fra 1988, 2002, 2016, 2017 og 2018.
- Vinduer i kjeller fra 2002.
- Ytterdør til bi-inngang i 1. etasje av nyere dato.
- Enkelte nyere laminatgulv i 1. etasje.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak alder, slitasje, utførelse og vedlikeholdsbehov.
Enkelte tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.
Vedlikehold, utbedring og utskifting av eldre overflater og bygningskomponenter må påregnes over tid.

Seksjonen gir ved gjennomgang et normalt godt helhetsinntrykk sett i forhold til alder.

For nærmere spesifisering vises det til vurderingene av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Tekket med betongtakstein fra av eldre dato.
Takrenner, beslag og nedløp i plast av eldre dato.
Saltak i trekonstruksjon med innredet loftsetasje og skrå himlinger som følger takkonstruksjonen.

Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning.
Vinduer i tre med isolerglass av varierende alder.
Vinduer i 1. etasje på soverom fra 2018 og 2016, på kjøkken fra 2017.
Vinduer av eldre dato.
Resterende vinduer i 1. etasje er fra 1988, 2002 og eldre ukjent dato.
Vinduer i kjelleren er fra 2002.

Felles ytterdør i tre med glassfelt av eldre dato.
Kjellerdør i tre med glassfelt av eldre dato.
Ytterdør til 1. etasje bi-inngang av nyere dato.
Balkongdør i 1. etasje i tre med isolerglass av eldre dato.

Balkong i trekonstruksjon med terrassebord og malt rekkverk i tre.
Areal ca. 12m2

Terrasse i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal ca. 30m2.
Utvendige trapper i betong ved hovedinngang.

Kjellertrapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: Eldre 3-stavs parkett og enkelte nyere gulv med 1-stavs laminat.
Kjeller: 3-stavs parkettgulv og eldre fliser i gang.
Elektriske varmekabler i stue/soverom, gang og bad i kjeller.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
1. etasje: Vegg- og himlingsoverflater med enkelte merker og normal bruksslitasje.
Kjeller: Malte vegg- og himlingsoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Kjeller: Enkelte malte vegg- og himlingsoverflater med registrert slitasje.

Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene.
1. etasje, soverom: Målt høydeforskjell på 22 mm.
Kjeller, soverom: Målt høydeforskjell på 23 mm.

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i kjeller.
Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

Trapp mellom 1. etasje og kjeller i trekonstruksjon, med metallspiler i rekkverk og håndløpere i tre.
Malte innerdører med profilerte og slette dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje av ukjent alder.
Malte veggoverflater med fliser i dusjsonen.
Malt himlingsoverflate.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Plastsluk med metallrist.
Malte veggoverflater ved servant.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fuktsikring bak servant.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom i kjeller av ukjent alder.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.
Det er to plastsluk med metallrist på badet.

Beskrivelse av eiendommen

Ett i dusjsonen og ett ved servant/opplegg for vaskemaskin.
Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. Etasje av ukjent alder.
Fliser på vegg over benkeplate.
Alle hvitevarer er integrert.
Komfyrvakt er installert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.
Benkeplate i laminat.
Mekanisk kjøkkenventilator.

Kjøkken i kjeller av ukjent alder.
Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer, med unntak av kjøleskap som mangler.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.
Mekanisk kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre fordelerskap med rør-i-rør-system, plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Fordelerskapet tilhører kjellerseksjonen.
Kobberrør i 1. etasje av eldre dato.
Avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern.
Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i 1. etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegger og ventiler i vinduer i kjeller.
Varmepumpe av ukjent alder, montert i trappeløp i stue 1. etasje.

Det er ikke gjennomført funksjonskontroll av varmepumpen i forbindelse med befaringen.
Varmtvannsbereder på ca. 287 liter fra 2003, montert under trapp til 2. etasje.
Elektrisk anlegg av nyere dato.
Sikringsskap plassert ved trappeløp på loft.
Sikringsskap til kjeller plassert i kjeller.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

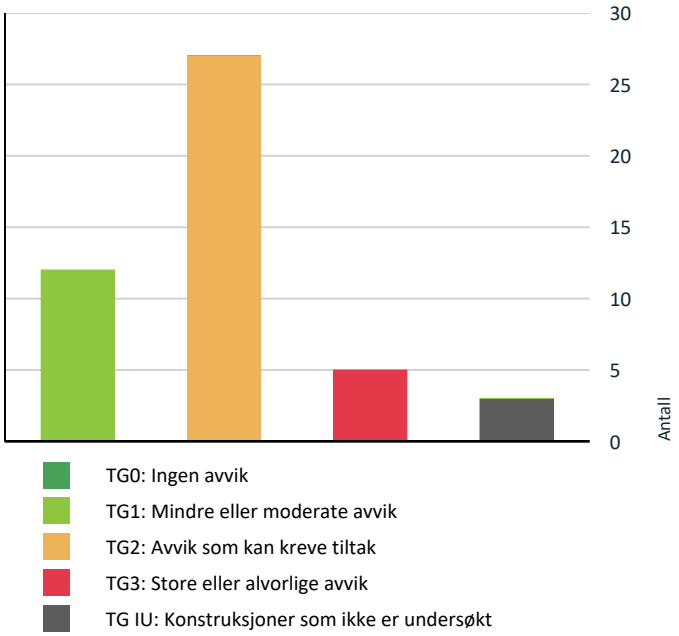
Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

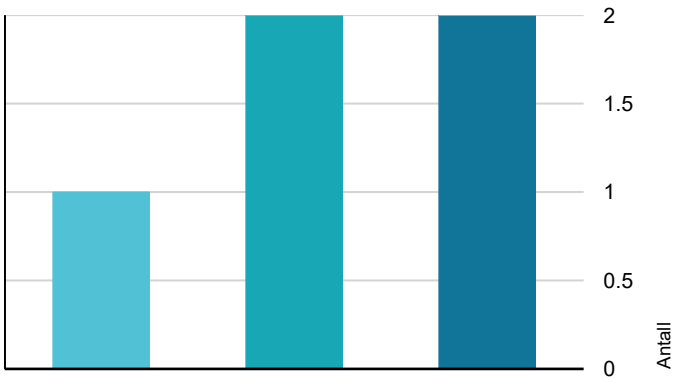
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk - 1	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Gang/stue/kjøkken/spisestue/trapp > Overflater og innredning - 1** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 1** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til ca. 88 cm.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - Det er registrert lav fri høyde i deler av trappeløpet, som medfører fare for sammenstøt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Veggmontert koblings-/uttaksboks i 1. etasje.
  Boksen er ødelagt og har løsnet fra veggen.
  Deksel og innvendige komponenter henger løst, med mangelfull beskyttelse av elektriske tilkoblinger.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med betongtakstein fra av eldre dato.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Vurdering av avvik:

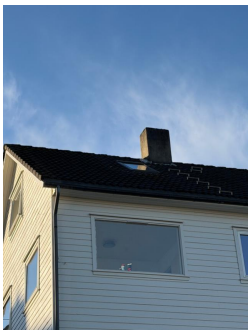
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.
Forventet levetid er 20-40 år.

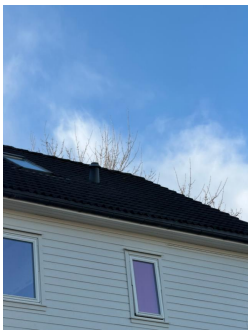
• Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut.

• Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

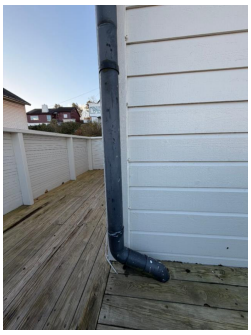
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320
Nedløpsrøret fra balkongen over inngangspartiet er avsluttet med åpent utløp, uten videre bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Utskifting av eldre takrenner, nedløp og beslag må påregnes over tid.
For å oppnå TG0 eller TG1 må eldre komponenter skiftes ut.
Nedløpet fra balkongen kan medføre at vann ledes ukontrollert ned på terreng. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer kontrollert bortledning av vann.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med innredet loftsetasje og skrå himlinger som følger takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder og forventet teknisk levetid for tilhørende bygningskomponenter.
På grunn av konstruksjonens alder og begrenset innsyn kan det ikke utelukkes skjulte svakheter eller skader i takkonstruksjonen.
Materialtretthet og forekomst av Borebiller kan ikke utelukkes: Det er ikke registrert konkrete tegn til aktiv skade, men forholdene gir økt usikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Alder medfører økt risiko for skjulte svekkelser og redusert funksjon. Da konstruksjonen er innkledd, kan eventuelle avvik ved lufting eller skjulte skader ikke utelukkes. Jevnlig kontroll anbefales.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført av bindingsverk i tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

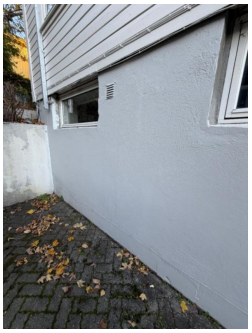
• Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

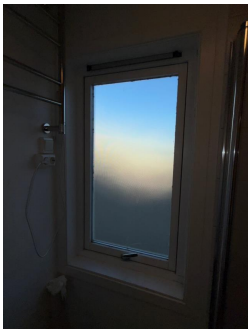





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass av varierende alder.
Vinduer i 1. etasje på soverom fra 2018 og 2016, på kjøkken fra 2017.






TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer av eldre dato.
Resterende vinduer i 1. etasje er fra 1988, 2002 og eldre ukjent dato.
Vinduer i kjelleren er fra 2002.

Vurdering av avvik:
• Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.
Slitasjen er normal iht. alder.
Murpuss er ført direkte opp mot nedre del av vinduskarmene på kjellervinduene.
Utvendige sålbenker i mur har liten eller manglende helning utover. Det registreres noe motfall mot vinduet på én av sålbenkene.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og utskifting av eldre vinduskomponenter må påregnes over tid.

Murpuss i direkte kontakt med vinduskarmene kan medføre fuktopptak og redusert levetid. Det anbefales å etablere en egnet løsning som skiller murpussen fra karmene og sikrer tilfredsstillende fuktsikring.

Manglende fall på sålbenkene kan føre til at regnvann blir stående eller ledes mot vinduene, med økt risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall utover slik at vann ledes bort fra vinduskarmene.



TG 2 Ytterdører

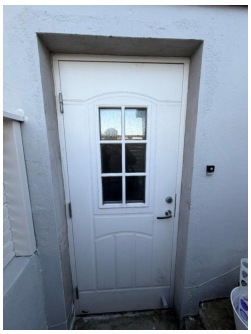
Beskrivelse

Felles ytterdør i tre med glassfelt av eldre dato.
Kjellerdør i tre med glassfelt av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Ytterdører bærer preg av elde og høy slitasje.
Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt behov for vedlikehold og justeringer. Utskifting må påregnes på sikt.





TG 1 Ytterdører - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør til 1. etasje bi-inngang av nyere dato.



TG 3 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Balkongdør i 1. etasje i tre med isolerglass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

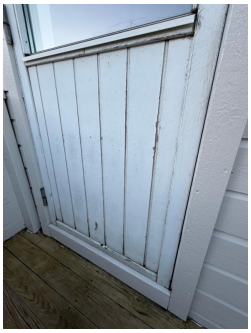
• Balkongdøren er betydelig skjev og har synlig slitasje i overflater og karm.
Utvendig håndtak mangler.

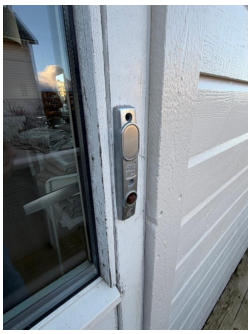
Konsekvens/tiltak

• Skjevheten kan medføre redusert tetthet mot trekk og vanninntrengning, samt problemer med åpning og lukking.
Utskifting av balkongdøren anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon med terrassebord og malt rekkverk i tre.
Areal ca. 12m2

Tilstandsrapport

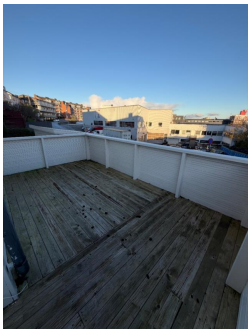
Vurdering av avvik:
• Det registreres betydelig slitasje, nedbrytning og lokale råteskader i terrassebordene.
Enkelte terrassebord har redusert styrke og svikt ved belastning.
Det registreres betydelig grønskevekst og fuktpåvirkning på terrassebordene.
TG3 settes på bakgrunn av omfattende nedbrytning og svikt/skade i terrassebordene.

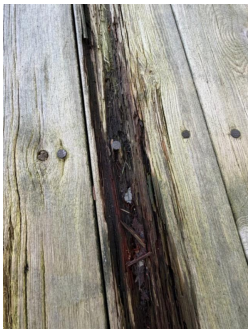
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til ca. 88 cm.

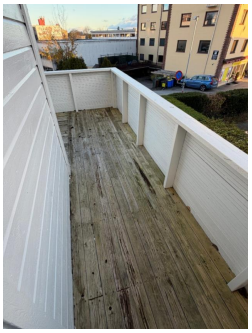
Konsekvens/tiltak
• Råteskader og svikt i terrassebordene medfører risiko for gjennomtråkk og personskader.
Skadede terrassebord må skiftes. Underliggende konstruksjon bør undersøkes nærmere for eventuelle fukt- og råteskader.
Ytterligere utskifting og utbedring må påregnes ut fra konstruksjonens tilstand.

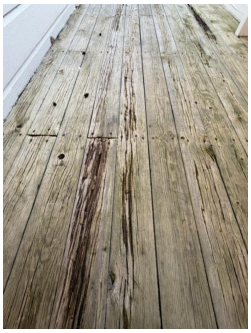
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

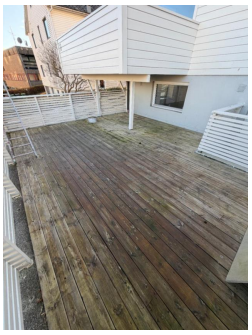
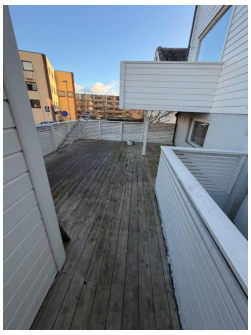
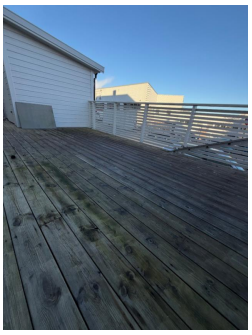
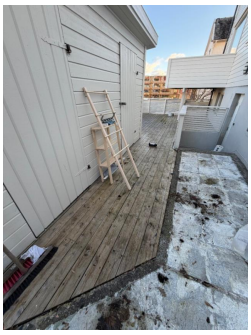
Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, belagt med terrassebord i tre.
Areal ca. 30m2.

Vurdering av avvik:
• Det registreres generell alders- og bruksslitasje på terrassebord.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje på terrassebord medfører økt behov for vedlikehold og kan over tid føre til videre nedbrytning av treverket.
Vedlikehold og lokal utskifting av slitte eller skadde terrassebord må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong ved hovedinngang.
Kjellertrapp i betong.

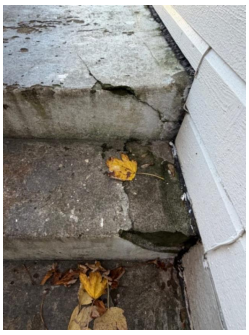
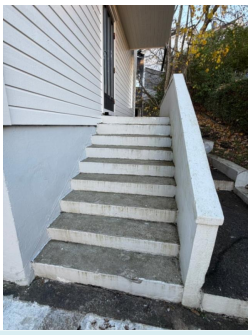
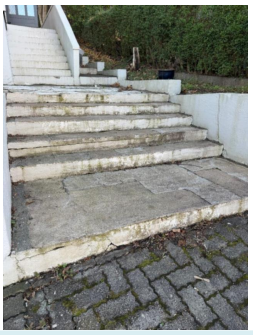
Vurdering av avvik:

• Det registreres avskalling, sprekker og slitasje i betongoverflater.
Enkelte trinn har lokale skader og nedbrytning av betongen.

Konsekvens/tiltak

• Skadene kan utvikle seg videre som følge av fuktinntrengning og frostpåkjenninger.
Løse og skadede partier bør utbedres.
Videre vedlikehold må påregnes for å begrense ytterligere nedbrytning.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

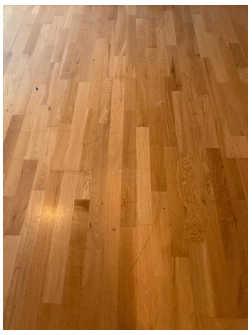
1. etasje: Eldre 3-stavs parkett og enkelte nyere gulv med 1-stavs laminat.
Kjeller: 3-stavs parkettgulv og eldre fliser i gang.
Elektriske varmekabler i stue/soverom, gang og bad i kjeller.

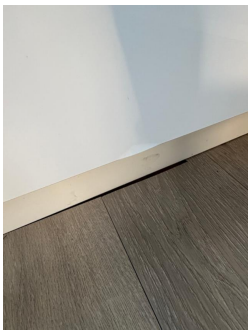
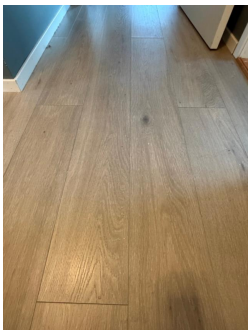
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Gulvoverflater vurderes til TG2 grunnet alder, slitasje og utførelse.
Manglende gulvlist på ett soverom i 1. etasje.
Gliper mellom gulv og vegger/gulvlister.
Slitasje på eldre fliser i gang i kjeller.
Sprekk i flis ved overgang mellom soverom og bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og utskifting av eldre og slitte gulvoverflater må påregnes over tid.
Manglende gulvlist bør monteres, og gliper bør utbedres ved behov.
Sprukket flis bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



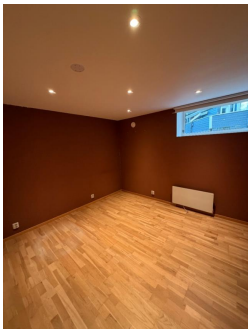



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje: Vegg- og himlingsoverflater med enkelte merker og normal bruksslitasje.
Kjeller: Malte vegg- og himlingsoverflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Kjeller: Enkelte malte vegg- og himlingsoverflater med registrert slitasje.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det registreres riper, merker og alders- og bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes normalt vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

TG 3 Etasjeskiller og gulv på grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjon mellom etasjene.
Det er foretatt stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller på gulvoverflatene.
1. etasje, soverom: Målt høydeforskjell på 22 mm.
Kjeller, soverom: Målt høydeforskjell på 23 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det registreres høydeforskjeller på gulvoverflatene i samtlige etasjer.
Største målte høydeforskjell er 50 mm i stue i 2. etasje, som gir grunnlag for TG3.
TG3 er satt på bakgrunn av betydelige høydeforskjeller i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Høydeforskjellene kan skyldes eldre setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Årsaken til de største avvikene bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger pågående bevegelser eller svekkelser.
Oppretting av gulvene kan være nødvendig for å oppnå tilfredsstillende planhet. Kostnader til nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur på soverom i kjeller.
Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.

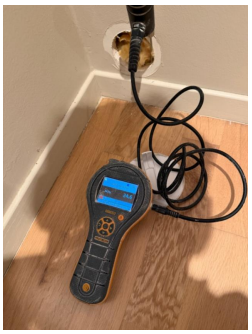
Vurdering av avvik:

• Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue. Målt fuktverdi var 24,6 %. Ifølge SINTEF Byggforsk anses trevirke som tørt under ca. 15 %, mens verdier over ca. 20 % kan gi grunnlag for soppvekst ved gunstige forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1. etasje og kjeller i trekonstruksjon, med metallspiler i rekkverk og håndløpere i tre.

Vurdering av avvik:

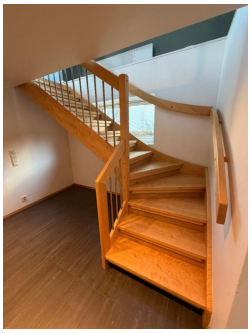
• Det registreres enkelte merker, riper og slitasje på trinnene.
TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - Det er registrert lav fri høyde i deler av trappeløpet, som medfører fare for sammenstøt.

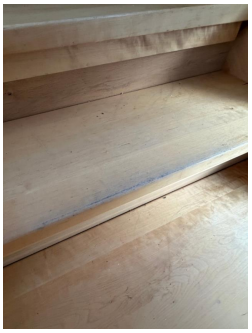
Tilstandsrapport

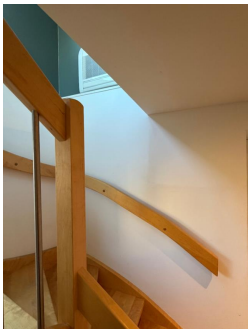
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av alder og bruk.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører med profilerte og slette dørblad.

Vurdering av avvik:

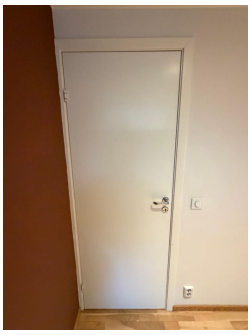
- Innerdørene er av eldre dato og har bruksslitasje.

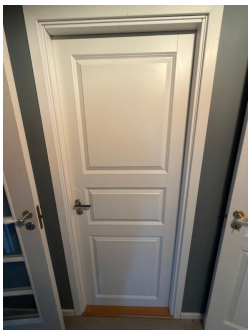
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

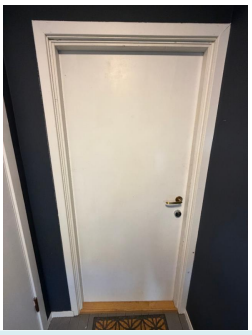
Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport







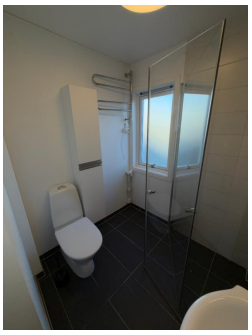
VÅTROM

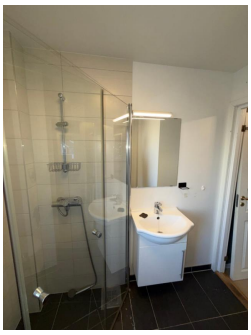
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje av ukjent alder.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggoverflater med fliser i dusjsonen.
Malt himlingsoverflate.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det registreres mindre bom i fliser enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Bom i fliser kan indikere mangelfull vedheft til underlaget og medføre risiko for at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Forholdet bør holdes under oppsyn.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med metallrist.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Sluk er plassert for nært veggen.

Konsekvens/tiltak
• Alder på membran medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Plasseringen medfører økt risiko for utettheter i overgangen mellom membran og sluk, med fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Forholdet bør undersøkes nærmere ved eventuell rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk - 1

Beskrivelse

Malte veggoverflater ved servant.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fuktsikring bak servant.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig membran eller annen dokumentert fuktsikring på vegg bak servant.
Eventuell skjult fuktsikring er ikke mulig å kontrollere ved visuell befaring.
TG3 er oppgitt på bakgrunn av manglende dokumentert fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull fuktsikring kan medføre fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjoner ved vannbelastning.
Det bør avklares om veggen har tilfredsstillende fuktsikring. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må nødvendige tiltak vurderes for å sikre veggen mot fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på gulv.
Dusj med glassdør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller av ukjent alder.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

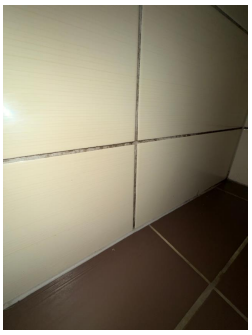
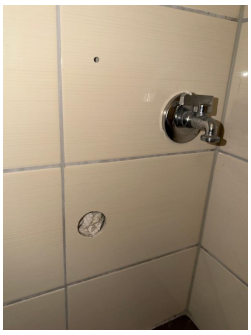
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Større sprekkdannelser i fliser ved vindu.
Manglende og slitte fuger ved vindu.
Misfarging og svertesopp i fuger, blant annet ved toalett.
Manglende tetting/fuge i overgang mellom servant og vegg.
Hull i veggflis ved vannkran.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker, mangelfulle fuger og åpninger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjoner, særlig ved direkte vannbelastning.
Skadde fliser og fuger bør utbedres. Hull i flis må tettes på egnet måte, og manglende fuger ved servant og vindu bør utbedres.
Fuger med svertesopp bør rengjøres og eventuelt skiftes dersom misfargingen ikke lar seg fjerne.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

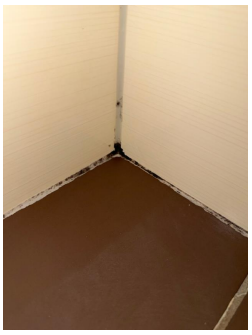
Beskrivelse

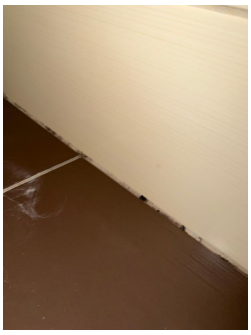
Fliser på gulvoverflater med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Terskelhøyde i underkant av dagens krav.
Det registreres motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen.
Det registreres bom i enkelte fliser.
Svertesopp i silikonfuger på gulv i dusjsonen.
Sprekkdannelser i fuger i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Lav terskelhøyde og motfall kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluk, med risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Bom i fliser kan føre til videre løsning og sprekkdannelser.
Silikonfuger med svertesopp og sprekkdannelser bør skiftes eller utbedres for å begrense fuktbelastningen.
Utbedring av fallforhold og terskelhøyde bør vurderes ved fremtidig rehabilitering av badet.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

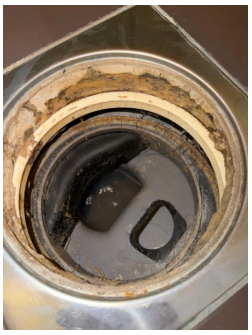
Det er to plastsluk med metallrist på badet.
Ett i dusjsonen og ett ved servant/opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
Membranen er ikke synlig under klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Alder på membran medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert gjenværende levetid. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.
Manglende synlig membran under klemringen gjør det ikke mulig å verifisere en tett overgang mellom membran og sluk. Nærmere undersøkelser anbefales ved renovering eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning på bad/vaskerom med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekran.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig dreneringsåpning for lekkasjevann fra innebygd sisterne.
TG2 er satt på bakgrunn av manglende synlig lekkasjesikring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle lekkasjer fra sisternen kan forbli uoppdaget og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å undersøke om sisternen har tilfredsstillende lekkasjesikring.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. Etasje av ukjent alder.
Fliser på vegg over benkeplate.
Alle hvitevarer er integrert.
Komfyrvakt er installert.
Lekkasjestopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.





1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPP

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning - 1

Beskrivelse

Benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

• Det registreres slitasje på benkeplate og skjøtene.
Noe skjevheter på fronter registreres.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje i skjøtene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og svelling i benkeplaten. Vedlikehold og utbedring av skjøtene anbefales for å begrense videre skadeutvikling.
Justering av fronter anbefales.

1. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller av ukjent alder.
Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer, med unntak av kjøleskap som mangler.
Lekkasjestopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk kjøkkenventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre fordelerskap med rør-i-rør-system, plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Fordelerskapet tilhører kjellerseksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det registreres rust og korrosjon på enkelte ventiler og koblinger i fordelerskapet.
Skapets luke har mangelfull innfesting og holdes på plass med teip.

Konsekvens/tiltak

• Rust og korrosjon kan over tid svekke komponentene og øke risikoen for lekkasjer.
Det anbefales kontroll av korrosjonsutsatte komponenter av rørlegger, med utskifting ved behov.
Skapets luke og innfesting bør utbedres slik at den kan lukkes og festes på tilfredsstillende måte.







TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Kobberrør i 1. etasje av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for korrosjon og lekkasjer i røropplegget.
Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt, men skjulte rørinstallasjoner kan ha svekkelser som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Utskifting av eldre vannledninger må påregnes over tid, og bør vurderes ved fremtidig oppgradering av boligen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.
Soilrør i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.
Vurdering er basert på alder.
Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer i 1. etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegger og ventiler i vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav/standard til ventilasjon i boliger.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima. Det anbefales å etablere flere ventiler for å bedre ventilasjonen.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe av ukjent alder, montert i trappeløp i stue 1. etasje.

Det er ikke gjennomført funksjonskontroll av varmepumpen i forbindelse med befaringen.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 287 liter fra 2003, montert under trapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er av eldre dato og har passert normal forventet levetid på ca. 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

• Alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Utskifting av varmtvannsberederen må påregnes.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg av nyere dato.
Sikringsskap plassert ved trappeløp på loft.
Sikringsskap til kjeller plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Veggmontert koblings-/uttaksboks i 1. etasje.
Boksen er ødelagt og har løsnet fra veggen.
Deksel og innvendige komponenter henger løst, med mangelfull beskyttelse av elektriske tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tidligere arbeider medfører at anleggets utførelse og sikkerhet ikke kan verifiseres fullt ut. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

• Boksen må utbedres eller skiftes av registrert elektroinstallatør.









TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er av eldre dato / fra byggeåret.
Dreneringssystemet ligger hovedsakelig skjult under terreng og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet ved en visuell befaring.
Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og eventuelle registreringer innvendig.
Fullstendig kontroll av dreneringen krever nærmere undersøkelser av de utvendige, nedgravde delene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Grunnmursplast er ikke synligjort og topplist er ikke montert.

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. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Synliggjøring av grunnmursplast og topplist anbefales montert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av sement/betong og naturstein, med pussede og malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig kontroll og normalt vedlikehold anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig ligger i lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrengforhold holder ikke dagens krav med fall på 1:50 3 meter ut fra bolig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilkomst for nærmere kontroll av terrengfall og fuktsikring mot konstruksjonen. Terreng bør ha fall bort fra bygningen for å redusere belastningen av overflatevann mot grunnmur og konstruksjoner.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Målt til ca. 88 cm.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - Det er registrert lav fri høyde i deler av trappeløpet, som medfører fare for sammenstøt.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Veggmontert koblings-/uttaksboks i 1. etasje.
Boksen er ødelagt og har løsnet fra veggen.
Deksel og innvendige komponenter henger løst, med mangelfull beskyttelse av elektriske tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfanger kan medføre at snø og is faller ned fra taket. Det anbefales å montere snøfangere iht. dagens krav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tidligere arbeider medfører at anleggets utførelse og sikkerhet ikke kan verifiseres fullt ut. Det anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.
• Boksen må utbedres eller skiftes av registrert elektroinstallatør.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod oppført på ringmur av betong.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende, malt trekledning.
Enkel takkonstruksjon i tre med taktekking av transparente plastplater (pleksiglass).
Innvendig er vegger og takkonstruksjon uisolerte, med synlig treverk.
Gulv av terrassebord i tre.
Boden er delt i to separate deler, én til hver seksjon, med egen inngangsdør.

Oppgraderinger iht. alder og slitasje må påregnes som normalt.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

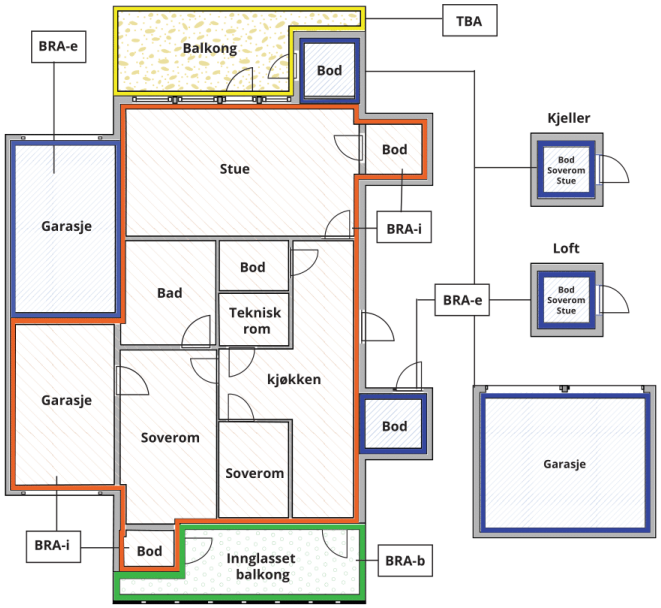
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	12
Kjeller	64			64	30
SUM	**133**				**42**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Trapperom, gang/stue/kjøkken/spisestue/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom		
Kjeller	Entré/gang, 2 soverom, stue, gang/trapp/bi-inngang, kjøkken, bad/vaskerom		

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	687		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordlia 10

Hjemmelshaver
Olehus AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*