Tilstandsrapport

HELVIG TAKST AS

Enebolig

Løkkeveien 70, 4008 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 716

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 73 m²



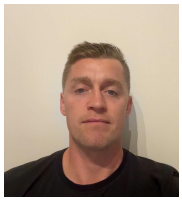
Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22413-1258 **Referansenummer:** RE4207

Foretak: HELVIG TAKST AS

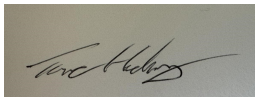
HELVIG TAKST AS

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.

Helvig Takst AS



Rapportansvarlig



Tore Helvig
Uavhengig Takstingeniør
helvigtakst@gmail.com
470 28 470

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

Eiendommen består av et eldre trehus (hoveddel) med et nyere tilleggsbygg, hvor det er registrert flere vesentlige og kritiske avvik (TG 2 og TG 3) samt sikkerhetsavvik (HMS). Bygningsmassen bærer preg av et omfattende oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.
Detaljer om alle registrerte avvik, konsekvenser og tiltak finnes under de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1856

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktet fra bakkenivå og delvis fra takfot i stige.
Taket er tekket med eternitt/sementplater. Besiktiget fra bakkenivå og delvis fra takfot ved takterrasse.
Takrenner og nedløp av varierende utførelse, alder og kvalitet (plast og metall)
Taket er et saltak med kompakt takkonstruksjon.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Vindu av malt tre fra 1989, takvindu av malt tre fra 1986, begge med 2-lags glass.
Eldre vindu med 1-lags glass av ukjent årgang.
PVC vinduer med 2-lags glass fra 2015.
Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2003.
Malt hovedytterdør av ukjent alder med 1-lags glass.
Boligen har en takterrasse på ca. 7m2 med tilkomst via vindu på soverom i hoveddel. Terrassen er tekket med papp og kledd med terrassebord.
Boligen har en terrasse på ca. 7m2 med tilkomst fra hagestuen.
Utvendig trapp til entrè av stein og betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er med parkett, laminat, heltre gulv og flis.
Veggene er kledd med panel, tømmervegger og murt forblending.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen er utstyrt med en mursteinpipe av gammel årgang som er utvendig beslagslått.
Det er installert en vedovn i stue i 1. etasje (hoveddel)
Eier opplyser at det ikke er tilgang til krypkjeller, og takstmann finner heller ingen adkomstvei eller inspeksjonsluke på befaringen.
Spiraltrapp til 2. etasje i hoveddel.
Malt tretrapp til 2. etasje i tilleggsdel.
Innvendige dører er malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje (hoveddel)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt og øvrige detaljer i våtrommet.
Våtrommet har flis, malte plater og murstein på veggene, samt himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på gulv i dusjsonen er målt til ca. 1:50.
Fall mot sluk fra døråpning er også målt til ca. 1:50.
Det er observert påstrykningsmembran/smøremembran ved sluk på gulv. Tettesjikt bak overflatekledning på vegg og resterende gulvflater er således ikke visuelt besiktiget. Det er plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til 30 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er i hovedsak skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres i sin helhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse.
Vurderingen og fastsettelse av tilstandsgrad er derfor basert på visuelle observasjoner i sluk/terskel, negative fuktsøk samt erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventilrist i dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,7 vektprosent.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom (tilleggsdel)
Vaskerom i 1. etasje (tilleggsdel) Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er utført med fliser på gulv og panel på vegg og panel i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin og et gulvstående toalett i rommet.
Rommet har elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kontor tilleggsdel, og måleresultatet var 14,5 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet kobberrør som vannforsyningsrør, og avløpsrør i plast og gamle støpejernsrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stue i 1. etasje (hoveddel)
OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990 plassert i entrè/gang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Årstall for oppgradering av elektrisk anlegg er ikke kjent.
Det mangler samsvarserklæring(er)

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ingen synlig grunnmursplast eller andre utvendige tegn til moderne drens- eller fuktsikringssystemer rundt grunnmuren på befaringstiden.
Grunnmuren fremstår utvendig med puss/påstøp. Den nøyaktige innvendige og bærekonstruksjonsmessige oppbygningen er ukjent, men erfaringsmessig er det en eldre, steinsatt mur med senere påstøp/slemmet overflate.
Boligen ligger i lettskrånet terreng. Det er registrert tilfredsstillende fall i terrenget fra boligen og ut mot veien. På baksiden av

Beskrivelse av eiendommen

bygningskroppen er terrenget stedvis tildekket med terrassekonstruksjon og faste dekker helt inn mot grunnmuren.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

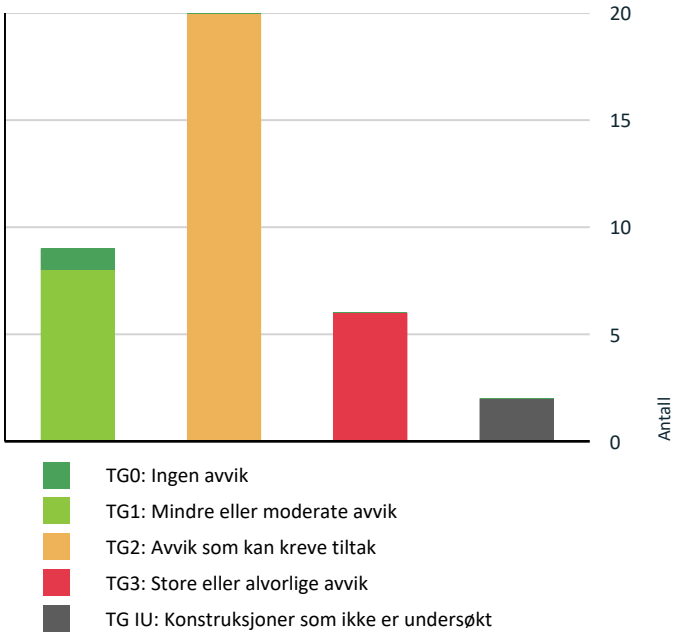
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger plantegninger for 2. etasje for hoveddel og tilleggsdel (uthus), men det mangler tegninger for hele 1. etasje inkludert hagestue.

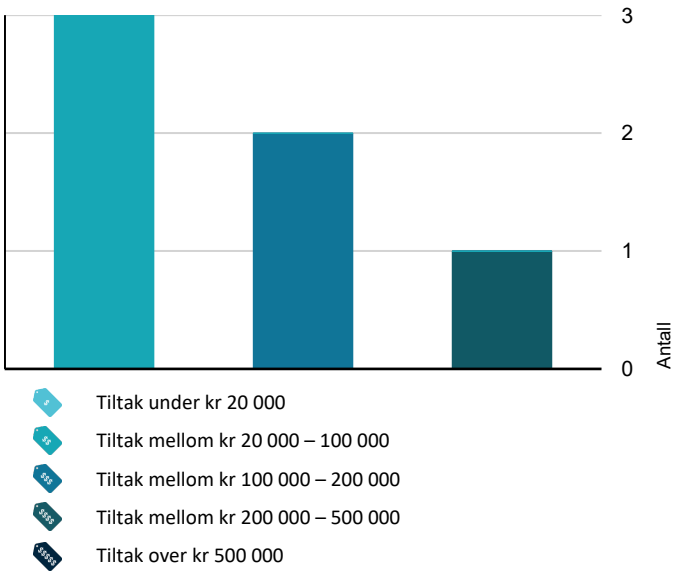
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > PVC Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (tilleggsdel) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (tilleggsdel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking hoveddel	Gå til side
Utvendig > Taktekking tilleggsdel	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**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
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Trappen mangler rekkverk og har dårlig funksjonalitet. Første og siste trinn har vesentlig avvikende og for høy trinnhøyde, og det mangler rekkverk i en adkomst som leder direkte ut mot en trafikkert vei.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det originale glasset i ovnsdøren er erstattet med en stålplate, og det er riss i de innvendige ildfaste steinene. Det mangler underlagsplate på gulvet under feieluken i 2. etasje, og teglsteinspipen er av eldre dato med ukjent innvendig status.	
⚠	Det er observert en underdimensjonert spiraltrapp som fremstår med betydelig mekanisk ustabilitet (vinglete) ved bruk, og det er registrert en løs spile i rekkverket. I tillegg er rekkverket for lavt, og det er for store åpninger mellom både trappetrinnene og spilene i rekkverket i forhold til gjeldende sikkerhetskrav.	
⚠	Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler røykvarslere i 1. etasje i begge deler og 2. etasje tilleggsdel.	
⚠	Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Apparatet er eldre enn 10 år og har ikke hatt kontroll siste 10 år.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1856

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Hagestue, utepeis og takterrasse ble bygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktet fra bakkenivå og delvis fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og delvis fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er observert forskyvninger og manglende takstein flere steder på taket. Enkelte steder er det provisorisk tildekket med takpapp.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konstruksjonen er sårbar for fuktinntrenging, spesielt ved slagregn og vindbelastning som er typisk for området. Den provisoriske løsningen er ikke klimarobust over tid.
- Undertaket må kontrolleres for skader, og manglende samt forskjøvne takstein må reetableres for å sikre tilfredsstillende tetting.

Tilstandsrapport







TG 2 Taktekking tilleggsdel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternitt/sementplater. Besiktiget fra bakkenivå og delvis fra takfot ved takterrasse.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og delvis fra takfot ved takterrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er observert bølgeplater i fibersement (eternitt) som med stor sannsynlighet inneholder asbest. Videre er det registrert visuelle spor i form av flyvehull etter treskadende insekter i lektene under bølgeplatene.

Konsekvens/tiltak

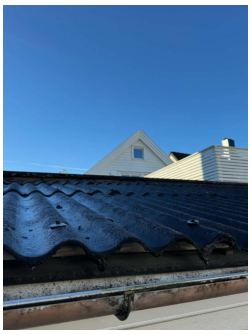
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tekkingen opplyses å holde tett i dag og har ingen umiddelbar funksjonssvikt, men materialet medfører særskilte sikkerhetstiltak og økte kostnader ved demontering eller avhending på grunn av asbestinnholdet. Insektsgnag i lektene kan redusere treverkets mekaniske tverrsnitt og over tid svekke bæreevnen i konstruksjonen.

• Tilstanden på tekkingen må overvåkes. Det må foretas kontroll for å fastslå om insektsangrepet er aktivt, og lokal overflatebehandling med insektsmiddel bør utføres for å stanse videre spredning. Mekanisk svekkede lekter må skiftes ut på sikt (naturlig å samordne med omtekking), og takplatene må da saneres som farlig avfall i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av varierende utførelse, alder og kvalitet (plast og metall)

Vurdering av avvik:

• Det er observert separasjon i skjøten på et nedløp plassert inne i hagestuen. I tillegg mangler det komplett nedløp fra takrennen på tilleggsdelen, og rennene har en del slitasje og groe.

• Det er registrert slitasje og råteskader i vindskier.

Konsekvens/tiltak

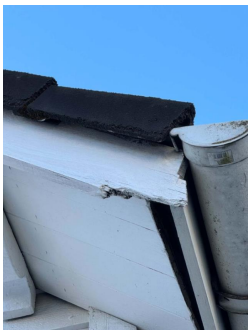
• Takvannet ledes ikke bort og renner fritt innvendig i hagestuen samt nedover kledning og fundament. Dette gir umiddelbar risiko for fukt- og råteskader.

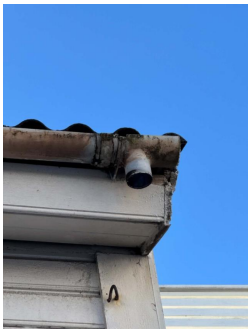
• Det separerte nedløpet må skjøtes sammen igjen, og det må monteres nytt, komplett nedløp på tilleggsdelen. Takrenner må ytterligere kontrolleres, renses og skiftes ut ved behov.

• Konsekvensen er videre skadeutvikling i tilliggende konstruksjoner.

• Vindskier med råteskader må skiftes ut, overflatebehandles og tettes forsvarlig i overgangene.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med kompakt takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Siden konstruksjonen er lukket og platet, er det ikke fysisk mulig å kontrollere de innvendige bygningsdelene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt.
- Det anbefales å utføre en grundig vurdering av fagkyndig og utbedre eller forsterke konstruksjonen ved behov.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondensskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kan bli høyere hvis det dukker opp følgeskader eller andre utfordringer i prosessen med utbedring av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Omfattende nedbøyning i takkonstruksjonen.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vindu av malt tre fra 1989, takvindu av malt tre fra 1986, begge med 2-lags glass.
Eldre vindu med 1-lags glass av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

• Takvinduet er punktert og mangler åpningshåndtak, og vinduene har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Punkteringen på takvinduet gir redusert isolasjonsevne og medfører innvendig kondens mellom glasslagene, mens det manglende håndtaket hindrer utlufting. For vinduene betyr alderen økt risiko for fremtidig funksjonssvikt, mekanisk slitasje og redusert termisk isolering.

• Vinduer med punkterte glass, mekaniske mangler eller passert funksjonstid må påregnes skiftet ut i sin helhet, inkludert tilhørende utvendige beslagsløsninger.

TG 3 PVC Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 2-lags glass fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Vinduet er montert under terrassenivå og det er sprukken fugemasse mot tekking. Avviket gjelder vinduet på soverom i 2. etasje.

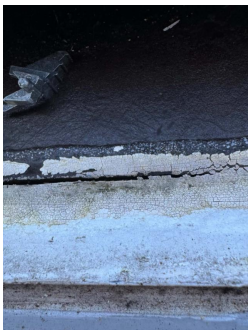
Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt vinduenes innsettingsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsettingsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags glass fra 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør av ukjent alder med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Døren tar i gulvet ved full åpning. Det er registrert merkbar luftlekkasje (trekk) rundt dørbladet, og døren har en konstruksjon med lav isolasjonsevne etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• At døren tar i gulvet skaper mekanisk motstand, sliter på gulvoverflaten og kan skade dørblad eller hengsler. Utettheter rundt dørbladet gir varmetap, lokal trekk og risiko for at slagregn presses inn i karmen.

• Døren må justeres eller høvles i underkant for å sikre fri gang over gulvet. Det må monteres eller skiftes ut tetningslister rundt dørbladet for å redusere trekken.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en takterrasse på ca. 7m2 med tilkomst via vindu på soverom i hoveddel. Terrassen er tekket med papp og kledd med terrassebord. Det gjøres oppmerksom på at overgangen mellom vinduet og tekkingen er utett. Dette er tilstandsvurdert under punkt for PVC vinduer da det er innsettingsdetaljer rundt vinduet som er hovedproblemet.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen (pappen) ligger helt skjult under terrassebordene, er ikke visuelt kontrollerbar, og alderen på tekkingen er ukjent.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Den skjulte oppbygningen og manglende historikk gjør at det er risiko for at tekkingen kan ha passert sin funksjonstid, noe som gir fare for uoppdagede fuktskader i bærekonstruksjonen.

• Siden tekkingen ikke kan kontrolleres visuelt, må underliggende himling overvåkes jevnlig for fuktmerker. Ved fremtidig utskifting av terrassebord bør hele taktekkingen blottlegges og fornyes.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 7m2 med tilkomst fra hagestuen.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til entrè av stein og betong.

Vurdering av avvik:

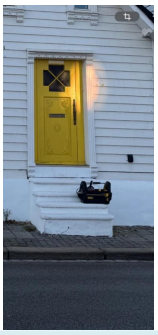
• Trappen mangler rekkverk og har dårlig funksjonalitet. Første og siste trinn har vesentlig avvikende og for høy trinnhøyde, og det mangler rekkverk i en adkomst som leder direkte ut mot en trafikkert vei.

Konsekvens/tiltak

• De ujevne trinnene gir snublefare, som forsterkes av fraværet av rekkverk. Siden trappen er plassert nær trafikkert areal, medfører en eventuell snubling eller tap av balanse en risiko for fall direkte ut i kjørebanen.

• Trinnene bør justeres eller rekonstrueres for å fjerne snublefaren, og det må monteres et solid rekkverk for å hindre fall.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er med parkett, laminat, heltre gulv og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en lokal, vesentlig svekkelse og oppsmuldring av gulvbordene. Skaden bærer visuelle preg av biologisk nedbrytning, i form av råte og/eller aktivitet fra treskadende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Gulvets bæreevne er betydelig redusert på det berørte partiet, noe som gir risiko for gjennomtråkk ved belastning og fare for at underliggende bjelkelag er berørt av samme skadeutvikling.

• Konstruksjonen må åpnes lokalt for å kontrollere underliggende bjelkelag. Skadede materialer må fjernes og erstattes, og det må foretas tiltak for å stanse eventuell pågående biologisk aktivitet før overflaten reetableres.

Kostnadsestimat er kun for utbedring av overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panel, tømmervegger og murt forblending.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og synlige skjevheter på vegger og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene må ses i sammenheng med øvrige registrerte planavvik på eiendommen. Forholdet medfører kosmetiske ujevnheter og avvik fra dagens krav til planhet, men anses i stor grad som historiske setninger som er typiske for byggets alder.

• Overflater og underliggende bindingsverk må påregnes utforet, rettet opp og fornyet dersom det ønskes tidsmessige og snorrette flater.

TG 3 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger og skjevheter i etasjeskillet der det er målt en høydeforskjell på over 100 mm over en lengde på 2 meter. Forholdet må ses i sammenheng med boligens alder, og indikerer omfattende historiske setninger.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet kan bli høyere viss det dukker opp følgeskader eller andre utfordringer i prosessen med utbedring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en mursteinpipe av gammel årgang som er utvendig beslagslått.
Det er installert en vedovn i stue i 1. etasje (hoveddel)

Vurdering av avvik:
• Det originale glasset i ovnsdøren er erstattet med en stålplate, og det er riss i de innvendige ildfaste steinene. Det mangler underlagsplate på gulvet under feieluken i 2. etasje, og teglsteinspipen er av eldre dato med ukjent innvendig status.

Konsekvens/tiltak
• Manglene påvirker den branntekniske sikkerheten ved anlegget. Den uoriginale dørløsningen gir risiko for redusert tetthet mot røykgasser, og manglende plate under feieluken gir risiko for merker eller glør på brennbart gulv. For eldre uforede teglpiper er det erfaringsmessig en generell risiko for utettheter i fuger over tid.

• Ildstedet bør ikke benyttes før døren og de ildfaste steinene er kontrollert og utbedret. Det må legges en ubrennbar plate under feieluken i 2. etasje. Det anbefales å bestille et ordinært videotilsyn via feiervesenet for å avklare pipens innvendige tilstand før videre bruk.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det registreres en ventil i utvendig grunnmur. Eier opplyser at det ikke er tilgang til krypkjeller, og takstmann finner heller ingen adkomstvei eller inspeksjonsluke på befaringen. Konstruksjonen er dermed i sin helhet utilgjengelig for visuell eller fysisk kontroll.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Spiraltrapp til 2. etasje i hoveddel.

Vurdering av avvik:
• Det er observert en underdimensjonert spiraltrapp som fremstår med betydelig mekanisk ustabilitet (vinglete) ved bruk, og det er registrert en løs spile i rekkverket. I tillegg er rekkverket for lavt, og det er for store åpninger mellom både trappetrinnene og spilene i rekkverket i forhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak
• Trappens ustabilitet gir redusert bæreevne og mekanisk trygghet. De for store åpningene og det lave rekkverket utgjør en stor fallsikkerhetsrisiko, med særskilt fare for at barn kan falle igjennom eller klatre over.

• Trappekonstruksjonen og rekkverket må forsterkes, stabiliseres og oppgraderes for å ivareta nødvendig personsikkerhet. På grunn av underdimensjonering og omfattende geometriske avvik må det påregnes fullstendig utskifting av trappen til en forskriftsmessig modell.

TG 2 Innvendige trapper 2

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt tretrapp til 2. etasje i tilleggsdel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert for store åpninger mellom trappetrinnene, og det mangler håndløpere på vegg. Videre er frihøyden (takhøyden) i toppen av trappeløpet for lav, og rekkverket har en høyde på kun 0,85 meter.

Konsekvens/tiltak

• De store åpningene og det lave rekkverket gir økt risiko for fall, spesielt for barn. Manglende håndløpere reduserer brukskomforten og støtten ved gange, mens den lave frihøyden medfører stangfare/skaderisiko ved passering.

• Det må monteres håndløpere på vegg, og det må foretas tiltak for å tette eller redusere åpningene mellom trinnene. Rekkverkshøyden må økes til forskriftsmessig nivå, og det må utvises forsiktighet ved passering på grunn av den lave frihøyden som er låst av eksisterende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert visuelle spor (flyvehull) etter treskadende insekter flere steder i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Insektsangrep medfører en risiko for skjulte skader i underliggende og bærende trekonstruksjoner som ikke er visuelt tilgjengelige. Gnag fra larver kan over tid svekke treverkets mekaniske styrke og tverrsnitt.

• Det må foretas en utvidet kontroll for å fastslå om angrepet er aktivt. Lokal overflatebehandling med insektsmiddel bør utføres for å stanse videre spredning, og skjulte konstruksjoner må kontrolleres nærmere dersom overflater åpnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje (hoveddel)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av tettesjikt og øvrige detaljer i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis, malte plater og murstein på veggene, samt himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på gulv i dusjsonen er målt til ca. 1:50.
Fall mot sluk fra døråpning er også målt til ca. 1:50.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er observert påstrykningsmembran/smøremembran ved sluk på gulv. Tettesjikt bak overflatekledning på vegg og resterende gulvflater er således ikke visuelt besiktiget. Det er plastsluk med synlig membran tilsluttet med klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er målt til 30 mm.
Vanntette sjikt i våtrom er i hovedsak skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres i sin helhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen og fastsettelse av tilstandsgrad er derfor basert på visuelle observasjoner i sluk/terskel, negative fuktsøk samt erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

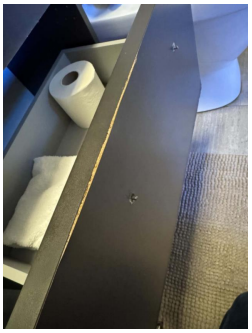
Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

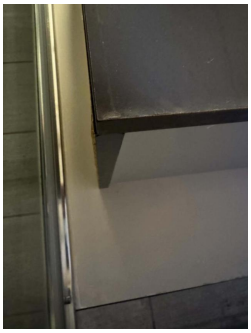
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft via ventilrist i dørblad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

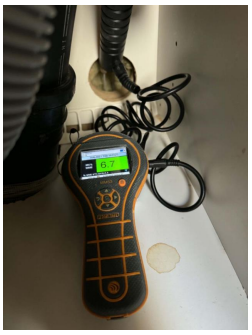
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,7 vektprosent.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (TILLEGGSDEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i tilleggsdel. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet er utført med fliser på gulv og panel på vegg og panel i tak.
Det er opplegg for vaskemaskin og et gulvstående toalett i rommet.
Rommet har elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er konstatert at det mangler membran i sluket. I tillegg er det utført en ufagmessig modifikasjon ved at det er laget hull i slukkroppen direkte inn til et underliggende, rustet soilrør for bortledning av vann.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Det ingen membran under klemring, og i tillegg en utett løsning med et gammelt soilrør som er ført inn i slukkroppen.

1. ETASJE > VASKEROM (TILLEGGSDEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kontor tilleggsdel, og måleresultatet var 14,5 vektprosent.

Vurdering av avvik:

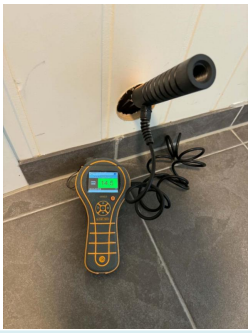
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet kobberrør som vannforsyningsrør i boligen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Basert på det som er tilgjengelig å inspisere er det benyttet avløpsrør i plast og gamle støpejernsrør.
Stakeluke er ikke lokalisert. Eventuell staking kan utføres via sluk eller vannlås.
Avløpsrør er innebygget og derfor ikke tilgjengelige for kontroll.
Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av rørenes alder.

Vurdering av avvik:
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
- Flere rom mangler faste lufteventiler og har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
- Manglende ventiler øker risikoen for dårlig innemiljø, opphopning av fukt og muggdannelse.
- Det bør etableres faste ventilasjonsåpninger som veggventiler eller spalteventiler i vinduer i alle oppholdsrom som et mininum.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2025 i stue i 1. etasje (hoveddel)

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990 plassert i entrè/gang.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

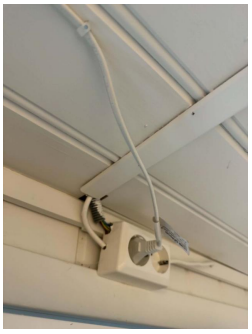
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Årstall for oppgradering av elektrisk anlegg er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

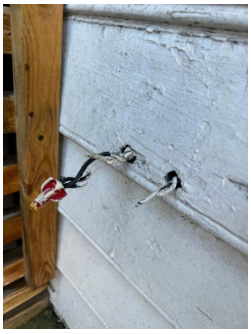
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

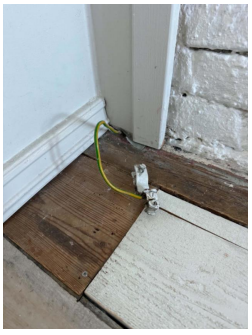
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Ufagmessige løsninger.



Løse ledninger ut av yttervegg ved takterrasse



Løs jordingskabel på gulv 2. etg



Sikringsskap lokalisert på soverom i 2. etasje

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler røykvarslere i 1. etasje i begge deler og 2. etasje tilleggsdel.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Apparatet er eldre enn 10 år og har ikke hatt kontroll siste 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast eller andre utvendige tegn til moderne drens- eller fuktsikringssystemer rundt grunnmuren på befaringstiden. Eiendommen er oppført uten kjeller, men har en potensiell underliggende krypkjeller som er utilgjengelig for inspeksjon. Overflatevann fra tak og nedløp ledes i dag ufullstendig bort fra grunnen rundt bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig grunnmursplast eller andre utvendige tegn til drens- eller fuktsikringssystemer rundt grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av overflatevann gir erfaringsmessig høy risiko for fuktoppsamling mot muren. Dette kan medføre fuktinntrenging og høye fuktnivåer i den potensielle krypkjelleren under, med påfølgende fare for biologiske skader i underliggende konstruksjoner.

• Terrengforhold må overvåkes, og taknedløp må utbedres for å hindre unødig fuktbelastning mot grunnen. Det må påregnes etablering av ny utvendig drenering og fuktsikring dersom det ved fremtidig adkomst til krypkjelleren avdekkes høye fuktverdier.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren fremstår utvendig med puss/påstøp. Den nøyaktige innvendige og bærekonstruksjonsmessige oppbygningen er ukjent, men erfaringsmessig er det en eldre, steinsatt mur med senere påstøp/slemmet overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert store planavvik og setninger i overliggende konstruksjoner på eiendommen. Den nøyaktige konstruksjonsmessige oppbygningen er skjult under puss/påstøp.

Konsekvens/tiltak

• De store setningene i etasjeskillet indikerer historisk eller pågående svikt i fundamenteringen eller undergrunnen. Eldre grunnmurer av denne typen mangler erfaringsmessig moderne fuktsikring, noe som gir en løpende risiko for fuktvandring opp i bunnkonstruksjonen.

• Overflaten må overvåkes nøye. Det må påregnes kontroll og eventuell lokal utbedring/understøpning dersom det avdekkes at setningene på eiendommen fortsatt er aktive under de planlagte arbeidene med oppretting av gulv og tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lettskrånet terreng. Det er registrert tilfredsstillende fall i terrenget fra boligen og ut mot veien. På baksiden av bygningskroppen er terrenget stedvis tildekket med terrassekonstruksjon og faste dekker helt inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Terreng og fallforhold er skjult og ikke visuelt kontrollerbare på de områdene som er tildekket med terrasse og faste dekker inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Den skjulte oppbygningen på baksiden medfører en generell risiko for at eventuelt overflatevann kan bli stående inn mot grunnmuren uten tilfredsstillende bortledning, noe som øker fuktbelastningen mot konstruksjonen over tid.

• Konstruksjonene og terrengforholdene under terrassen må overvåkes i den grad det er praktisk mulig. Ved eventuell fremtidig demontering eller utskifting av terrassen bør fallforholdene inn mot muren kontrolleres og eventuelt korrigeres.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Trappen mangler rekkverk og har dårlig funksjonalitet. Første og siste trinn har vesentlig avvikende og for høy trinnhøyde, og det mangler rekkverk i en adkomst som leder direkte ut mot en trafikkert vei.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det originale glasset i ovnsdøren er erstattet med en stålplate, og det er riss i de innvendige ildfaste steinene. Det mangler underlagsplate på gulvet under feieluken i 2. etasje, og teglsteinspipen er av eldre dato med ukjent innvendig status.

• Det er observert en underdimensjonert spiraltrapp som fremstår med betydelig mekanisk ustabilitet (vinglete) ved bruk, og det er registrert en løs spile i rekkverket. I tillegg er rekkverket for lavt, og det er for store åpninger mellom både trappetrinnene og spilene i rekkverket i forhold til gjeldende sikkerhetskrav.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

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

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Mangler røykvarslere i 1. etasje i begge deler og 2. etasje tilleggsdel.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Apparatet er eldre enn 10 år og har ikke hatt kontroll siste 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• De ujevne trinnene gir snublefare, som forsterkes av fraværet av rekkverk. Siden trappen er plassert nær trafikkert areal, medfører en eventuell snubling eller tap av balanse en risiko for fall direkte ut i kjørebanen.

• Trinnene bør justeres eller rekonstrueres for å fjerne snublefaren, og det må monteres et solid rekkverk for å hindre fall.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglene påvirker den branntekniske sikkerheten ved anlegget. Den uoriginale dørløsningen gir risiko for redusert tetthet mot røykgasser, og manglende plate under feieluken gir risiko for merker eller glør på brennbart gulv. For eldre uforede teglpiper er det erfaringsmessig en generell risiko for utettheter i fuger over tid.

Tilstandsrapport

• Ildstedet bør ikke benyttes før døren og de ildfaste steinene er kontrollert og utbedret. Det må legges en ubrennbar plate under feieluken i 2. etasje. Det anbefales å bestille et ordinært videotilsyn via feiervesenet for å avklare pipens innvendige tilstand før videre bruk.

• Trappens ustabilitet gir redusert bæreevne og mekanisk trygghet. De for store åpningene og det lave rekkverket utgjør en stor fallsikkerhetsrisiko, med særskilt fare for at barn kan falle igjennom eller klatre over.

• Trappekonstruksjonen og rekkverket må forsterkes, stabiliseres og oppgraderes for å ivareta nødvendig personsikkerhet. På grunn av underdimensjonering og omfattende geometriske avvik må det påregnes fullstendig utskifting av trappen til en forskriftsmessig modell.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

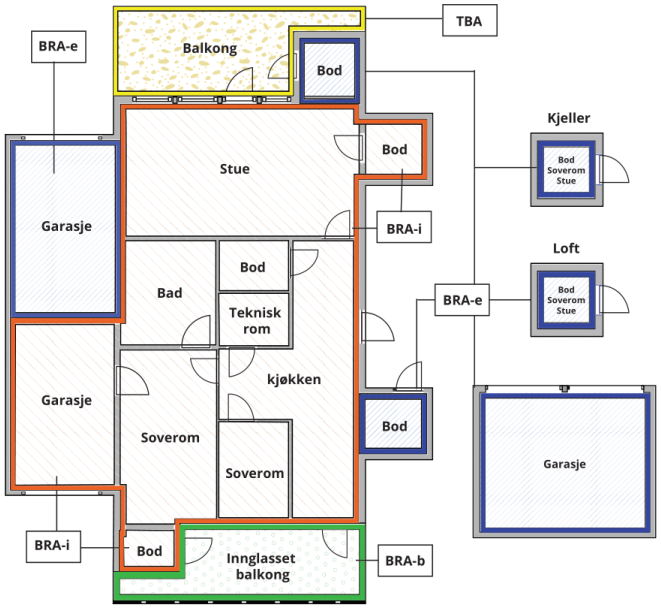
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	48		12	60	7
2. Etasje	25			25	7
SUM	**73**		**12**		**14**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, stue, kjøkken, kontor (tilleggsdel), vaskerom (tilleggsdel)		Hagestue
2. Etasje	Loftstue, soverom, lagerrom (tilleggsdel)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger plantegninger for 2. etasje for hoveddel og tilleggsdel (uthus), men det mangler tegninger for hele 1. etasje inkludert hagestue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hagestue, utepeis og takterrasse ble bygget i 2021.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som viser terrasse i høyde med 2. etasje, men det mangler byggetegninger for hele 1. etasje, samt for hagestuen som ble oppført i 2021. Det er dermed ikke mulig å verifisere om tilbyggene og konstruksjonsendringene i 1. etasje (inkludert takterrasse) er søknadspliktige, omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar risikoen knyttet til eventuell manglende offentlig godkjenning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Tore Helvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	716		0	87.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løkkeveien 70

Hjemmelshaver
Asas Utleie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stavanger sentrum, i bydelen Eiganes og Våland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten består stort sett av bebygd areal opparbeidet med noe platting og heller.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ingen midlertidige brukstillatelser/ferdigattester på denne eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

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.»*