

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørkelunden 10 , 4018 STAVANGER



STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 1017

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 03.08.2026

Rapportdato: 14.08.2026

Oppdragsnr.: 21396-1153

Referansenummer: BO4056

Foretak: TEFT EIENDOM AS

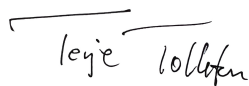


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom. Grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Del av grunnmur er forblendt med skifer og steiner. Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel og forblendt med tegl-stein. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 1, 2 og 3 glass. Saltak tekket med glasert takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Gulv-plank på gulv. Trepanel på vegg og tak.

1 Etasje. Parkett og teppe på gulv. Malt vegg. Takplater og malte flater i tak.

2 Etasje. Teppe på gulv. Malt vegg. Takplater i tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Åpen peis i bi-inngang/gang.

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn, stråleovn på bad, varmepumpe, peis og vedovn i stue.

2 Etasje. Elektrisk. Panelovn.

PARKERING

Parkering i gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

Ref. tegninger fra Stavanger kommune er deler av boligen bygget om 1984. Se vedlegg i prospektet.

KONLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring/renovering må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLKUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet. Toalettrom er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde. I følge ny forskrift skal ikke toalettrom tilstandsvurderes. Det gjøres oppmerksom på at toalettrom har ingen ventilasjon (TG 3). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for tilluft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

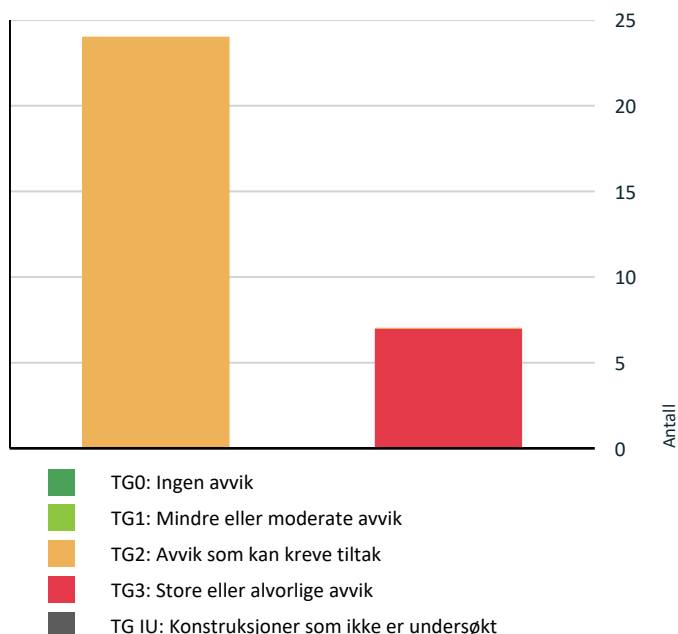
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

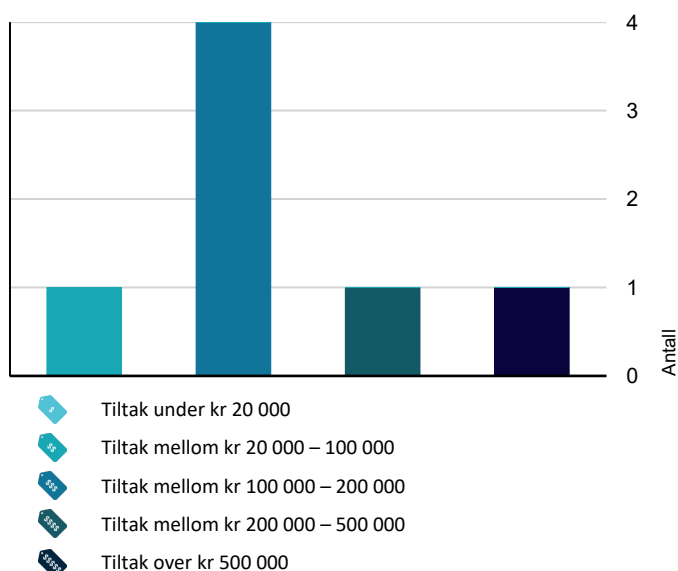
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
! Utvendig > Ytterdører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	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 > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken/allrom > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken/allrom > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
- ! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Pipe kan for øvrig feies fra 2 etasje/loft.
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ! Avvik:
- ! Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.
- ! Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Ref Eiendomsverdi er byggeår 1958.
Ref. tegninger fra Stavanger kommune er deler av boligen bygget om 1984. Se vedlegg i prospektet.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring/renovering må påregnes i tiden som kommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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:

- Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for undertak, beslag mellom bolig og tekking og tettesjikt er oppbrukt.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Konsekvens/tiltak

- Begroing, mose og lav bør fjernes skånsomt for å forlenge levetiden på taket.

Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på taktekking og skader på underliggende konstruksjoner.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i metall og plast. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av alder. Noe rustkorrosjon på klammer til nedløp. Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år. Takrenner og nedløp i metall en forventet levetid på 5 - 15 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takhøyde på pipe over tak vurderes som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse fra bakke.
- Det registreres sprekker på puss på pipe over tak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggtেকnisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Pipe kan for øvrig feies fra 2 etasje/loft.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
 - Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
 - Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.
 - Sprekker i puss på pipe over tak bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forvitring av puss, noe som kan føre til ytterligere skader på pipen og omkringliggende konstruksjoner.
- Det kan også vurderes å montere takhatt på pipe over tak for å redusere risikoen for vanninntrenging.
- Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.



Avløp fra bolig går til bakke.



Avløp fra bolig går til bakke.



Sprekker på puss på pipe overtak. Beslag mellom pipe og vegg kan ikke forventes å være tett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med sperrer bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperrer 90 cm.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjonen som er igjenkledd og har ikke tilstrekkelig innvendig tilkomst for kontroll. Lufteing er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er ingen lufting i konstruksjonen. Luft-spalte er ikke synlig mellom konstruksjon og su-tak.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes (tett dør bør settes inn) for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Det bør etableres dampsperre mellom innredet del og kaldt loft for å forhindre at varm, fuktig luft trenger opp i isolasjonen eller bærende bygningsdeler, noe som kan føre til kondens, fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.

Det må etableres tilfredsstillende inndekning rundt gjennomføringen til takhatten for å hindre inntrenging av vann ved vind og regnvær, og dermed redusere risikoen for vannskader på takkonstruksjonen. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

- Takkonstruksjon over innredet del er lukket og eventuell lufting er ikke tilgjengelig for kontroll.
- Noe sig/skjevheter er observert i takkonstruksjon. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma..
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.
- Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser.
- Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuell utbedring anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt-skjolder på tak-gjennomføring til pipe.



Del av takkonstruksjon er igjen-kledd.



Synlig svertsopp/muggsopp på deler av sutak.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasader med liggende bordkledning og teglstein. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Vindtetting er skjult i konstruksjonen og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i underliggende konstruksjon. Det anbefales også å kontrollere bindingsverket bak kledningen for eventuelle skader før ny kledning monteres.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Skadet og råteskadet kledning bør skiftes ut. På grunn av byggets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og det kan være skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktansamling og forlenge levetiden på kledningen. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Omfuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.



Fukt-råte på vegg mellom bolig og garasje.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu med 1, 2 og 3 lags glass.

Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- TG 3 er gitt på grunn av blant annet flere punkterte glass. Det er registrert fukt- og råteskader på enkelte vinduer og utvendig omramming.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Prisoverslaget er basert på sjablongmessige vurderinger. Det anbefales å innhente et konkret prisoverslag fra et byggfirma for mer nøyaktig kostnadsberegning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt/råte på vindu. Utvendig om-ramming er ikke fagmessig utført. Bytte av vindu må påregnes. Det kan ikke utelukkes skade i bakenforliggende konstruksjon.

Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør/skyvedør i stue med to lag glass. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Vurdering av avvik:

- TG 3 er gitt på grunn av fukt- og råteskade på skyvedør i stue, samt knust glass i terrassedør på soverom.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrengning, trekk og varmetap.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av 2 stk dører. Det anbefales å innhente konkret prisoverslag fra kvalifisert byggfirma for nøyaktig vurdering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt/råteskade på skyvedør. Bytte av dør må påregnes.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/altan med adkomst fra soverom og stue (2 stk).

Det er lagt plater under altan/balkong med adkomst fra stue for avrenning av overflatevann.

Innfesting er skjult i konstruksjonen og er ikke kontrollert.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse er 15–30 år.

Vurdering av avvik:

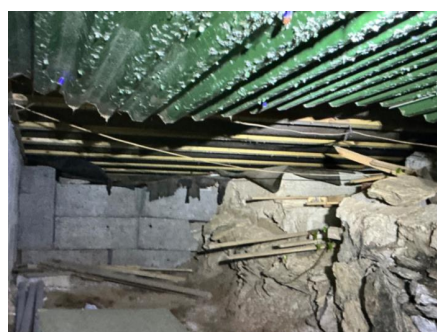
- Det registreres drypp fra plater som ligger under balkong. Plater er delvis løsnet. Balkong med adkomst fra soverom har overgått sin forventet brukstid og rest-levetiden på stål-konstruksjon under er usikker.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon (balkong med adkomst fra soverom).
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av løse plater og tiltak for å stoppe drypp under balkongen, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
- Balkongen med adkomst fra soverom bør vurderes nærmere, da den har overgått forventet brukstid og restlevetiden på stålkonstruksjonen er usikker. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader, redusert sikkerhet.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Prisoverslag er sjablongmessig. Ved eventuell gjenoppbygging av altan/balkong 2 stk anbefales prisoverslag fra byggefirma.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



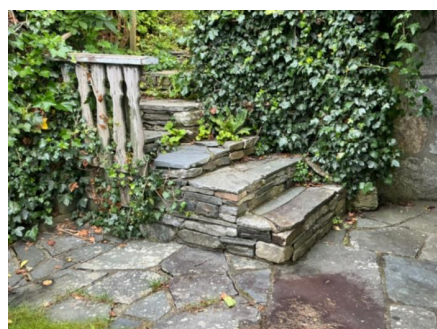
TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Bom (hulrom under) i noen heller. Fremstår ellers med normal slitasje.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utbedring eller utskifting av heller med bom, da hulrom under hellene kan føre til at de sprekker eller løsner over tid. Dette kan medføre økt risiko for skader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller: Gulvplank på gulv. 1 Etasje: Parkett, teppe og fliser på gulv. 2 Etasje: Teppe på gulv.

Vurdering av avvik:

- TG 2 på grunn av blant annet. Bom (hulrom under) på noen fliser i entre/gang. Stedvis noe knirk. Tegn til flyvehull/borebille/morr på konstruksjon i kryp-kjeller. Det er usikkert om det er aktivitet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke fliser med bom, da disse kan sprekke eller løsne over tid, noe som kan medføre behov for utbedring.

Knirk i gulv bør følges opp dersom det forverres, da dette kan indikere bevegelser eller slitasje i konstruksjonen.

Tegn til flyvehull/borebille/mott i krypkjeller bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare om det er aktivt angrep, da dette kan føre til svekkelse av trekonstruksjoner og økt risiko for fremtidige skader.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

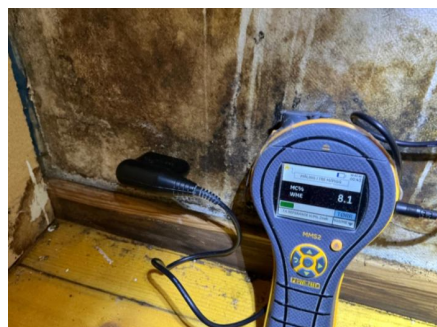
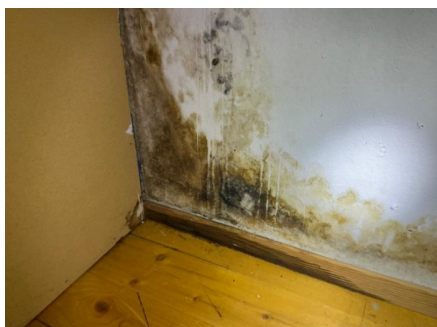
Kjeller: Trepanel på vegg og tak. 1 Etasje: Malt vegg, takplater og malte flater i tak. 2 Etasje/loft: Malt vegg, takplater i tak.

Vurdering av avvik:

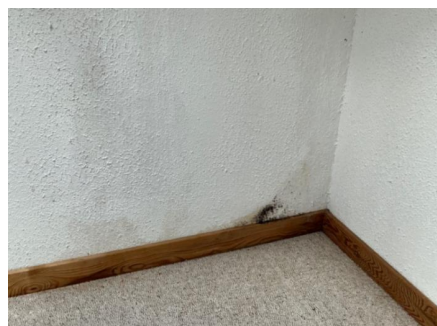
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Det er påvist støvskondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
- Støvskondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklimate, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklimate, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Tilstandsrapport

- Kjeller er det registrert en høydeforskjell på 8 mm. Stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 23 mm. I gang 2 etasje/loft er det registrert en høydeforskjell på 33 mm. Det er ikke kjent om det er foretatt endringer på bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
 - Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
 - Stedvis noe knirk i gulv.
 - Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktisk betydning for bruk av rommene.
- Slike skjevheter er vanlig i eldre boliger og skyldes ofte naturlige setninger eller nedbøyning i bjelkelaget over tid. Dersom skjevhetene oppleves som sjenerende eller forverres, bør det vurderes utbedring for å unngå ytterligere deformasjon eller følgeskader.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent. Åpen peis i kjeller. Peis med innsats og vedovn i stue 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
- Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Montering av takhatt på pipe kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på pipe og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er kledd med panel på vegger og tak. Gulvet har golvplank.

Vurdering av avvik:

• TG 3 på grunn av blant annet fukt/råteskade på golv ved inngang i kjeller. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Hulltaking er foretatt i bod. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger - 26 vektprosent. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

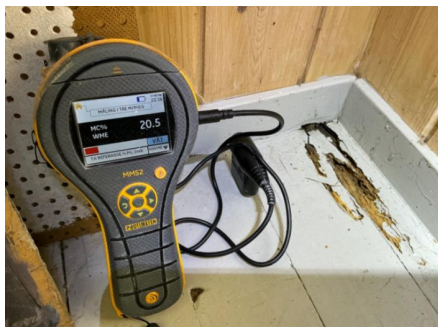
Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktinnholdet i treverket og utbedre golv med fukt/råteskade. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for sopp- og råteskader, som kan føre til skader på konstruksjonen. Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder kun for fjerning golv og vegg med gjennomoppbygging. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlige fuktmerker i tak. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Synlig råteskade på golv ved inngangsdør. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp-kjeller under del av boligen med adkomst fra innvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjeller. Rommet vil være utsatt for tilsig av jord-fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
 - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.
 - Det bør etableres fuktsperre/membran mot bakken for å hindre fuktvandring fra grunnen og opp i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende fuktsikring er økt risiko for fuktskader, råte og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

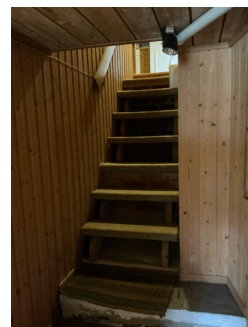
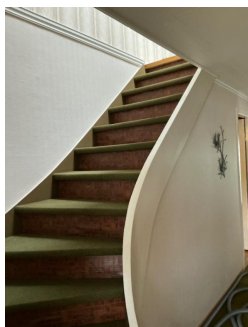
Innvendig tett trapp i trekonstruksjon. Trappen er overmalt og fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Rekkverk er ikke montert på trapp til 2 etasje/loft.
- Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig glatt dør og dører med profiler. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Noen dører tar borti karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Se egenerklæring. Fuktkrevende insekter/skjeggkre er ikke observert i boligen. Opplysning gitt av selger

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Borebille/morr er registrert i bjelkelag i kjeller/krypkjeller og takkonstruksjon. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en ytterlig undersøkelse og eventuell behandling/tiltak mot borebille/morr i boligen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for svekkelse av trekonstruksjoner, som kan føre til redusert bæreevne og fremtidige skader på bygningen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 genereres automatisk på grunn av våtrom er eldre enn 2000 og rest-levetiden er usikker. Det er ikke etablert sluk med vann-lås under dusjkabinett og membran er ikke synlig på gulv. Konstruksjon kan ikke forventes å være tett ved annet lekkasjevann. Renovering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra godkjent firma anbefales.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Avløp til dusjkabinett med vannrør i gulv. Sluk med vannlås er ikke etablert. Membran er ikke synlig på gulv.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profiler på fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Kant-list mot komfyr er løs. Noe skapdører henger. Fremstår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Bytte kjøkken kan vurderes i tiden som kommer.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

- Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.
- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige plastrør i svart plast. Synlig støpejern-sluk i bod i kjeller.

Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Stake-luke er påvist i kryp-kjeller. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



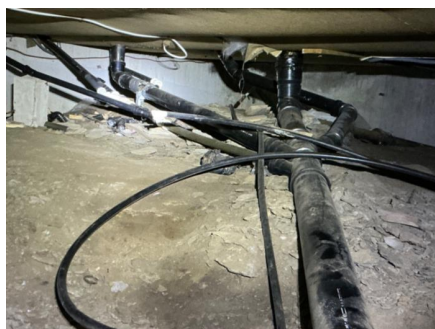
Sluk i bod med støpejern.



Avløps-rør er tapet over i skjøt.



Avløps-rør er tapet over i skjøt.



Der er stor avstand mellom klammer/oppheng.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig avtrekk, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 er satt, selv om løsningen tilfredsstillende forskriftene som gjaldt ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Dagen krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon i boligen.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpen har normal funksjon i dag. Alder på varmepumpe er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. TG 2 er satt på grunn av alder, da garantiperioden er utløpt. Det er usikkerhet knyttet til varmepumpens alder.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
 - For å sikre varmepumpens levetid og driftssikkerhet bør det utføres regelmessig service og vedlikehold.
- Konsekvensen av manglende service er økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner, samt redusert energieffektivitet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200 liter. Bereder står på kott 2 etasje/loft.

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

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje. Automatisk vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

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

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 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.
- Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Tilstandsrapport



Sikringsskap står i gang 1 etasje.



Deksel på takboks er ikke montert.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklime over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med sted-støpt betong. Del av grunnmur er forblendt med skifer og steiner.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Skaden må utbedres.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekken øker.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

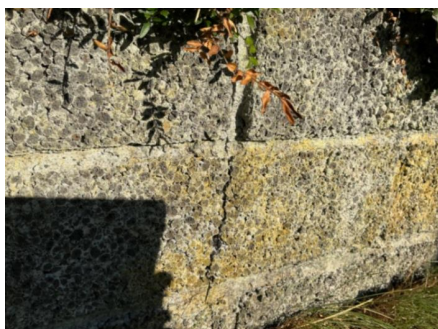
Støtte mur med lecablokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren som kan skyldes jod-trykk eller tele-belastning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

På baksiden av boligen heller terrenget mot boligen. Overflatevann bør ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Tilstandsrapport

Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng. Forhold må ses i sammenheng med eventuell utbedring av drenering.

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Oljetank

Beskrivelse

Oljetank er synlig i car-port.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

Det anbefales å kontrollere med Stavanger kommune om det foreligger krav om sanering/fjerning av oljetank og tiltak må påregnes deretter. Oljetank er ikke utover dette kontrollert av takstmann.

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Pipe kan for øvrig feies fra 2 etasje/loft.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskaide og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker.

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

Tilstandsrapport

- Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Montering av takhatt på pipe kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på pipe og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Rekkverk er ikke montert på trapp til 2 etasje/loft.
- Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard. Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm. Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- 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.
- Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Standard

Garasjer og car-port av enkel utførelse er ikke tilstands-vurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

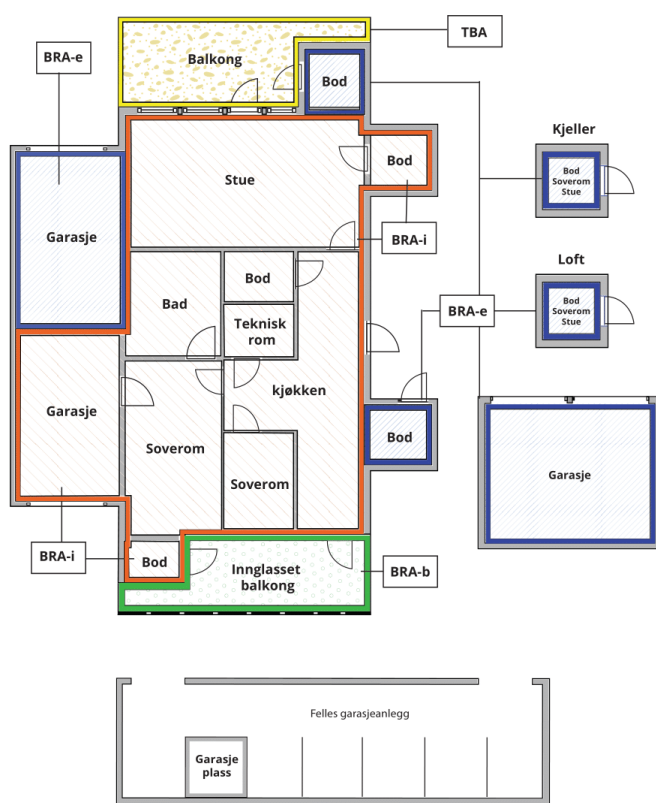
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	132	11		143	14		143
2 Etasje/loft	44			44		6	50
Kjeller	22			22		16	38
SUM	198	11			14	22	231
SUM BRA	209						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, gang, hobbyrom, soverom, kjøkken/allrom, stue, bad/vaskerom, trapperom	Garasje 10,79 m2	
2 Etasje/loft	Trapperom, gang, 3 soverom		
Kjeller	Bi-inngang/gang, gang, trapperom, bod		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller ca 22 m2. Takhøyde målt i bi-inngang kjeller 1 96 m. Bod med lav takhøyde i kjeller 15, 72 m. Takhøyde i bod med lav takhøyde 1, 84 m. Takhøyde målt i stue 2 etasje 2, 3 m. Garasje med utvendig adkomst (11, 97 m2) er bygget sammen med bolig og er tatt med som eksternt areal. Balkong med adkomst fra soverom 1 etasje 2, 85 m2. Balkong/altan med adkomst fra stue 1 etasje ca. 11 m2. Toalettrom og bod på loft er ikke måleverdige areal på grunn av lav takhøyde (6 m2).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av taksmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Inger Siri Helland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	1017		0	509.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørkelunden 10

Hjemmelshaver

Helland Signe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	

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.

orskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskikk 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."*

Eiendommen/boligen selges som et dødsbo. Det innebærer at

Forutsetninger

selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.