


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bekkasinveien 23, 4318 SANDNES

 SANDNES kommune

# gnr. 40, bnr. 76

**Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22520-1123

Eiendomsverdi ref nr: UK4489

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



 BOLIGTAKSERING  
**StavangerTakst 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.

# StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

Henning Bergevik

Uavhengig Takstingeniør

henning@stavangertakst.no

458 69 406



**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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og loft. Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Yttertak i saltaksform med bærende åser, teknet med betongtakstein.

Eiendommen fremstår samlet sett i brukbar stand, men med flere forhold som bærer preg av alder, slitasje og begrenset oppgradering over tid. Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsbehov som bør følges opp, og det må påregnes oppgraderinger på sikt. Tilstandsmerkene i rapporten gjenspeiler i hovedsak forhold knyttet til byggets alder og datidens byggeskikk. For nærmere informasjon om tilstand og anbefalte tiltak vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Nedløp og beslag er utført i metall og plast.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er innsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.  
Takkonstruksjonen er utført med bærende åser.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer på loft fra 2014, med unntak av to som er fra byggeår.  
Vinduer i 1. etasje fra byggeår.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt kjellerdør.  
Terrasseplattning med terrassebord i tre, samt plattning som er skiferbelagt og har delvis takoverbygg.  
Utvendige trapper er utført i tre. Trappen til kjelleren er i betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og tepper. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og hmlingsplater.  
Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.  
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunnen er av betong.  
Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør (pipeforing) i eksisterende teglpipe. Arbeidet er opplyst utført i 2020.  
Nytt beslag på pipe over tak i 2021.

Det er etablert feieluke i kjeller. Dersom luken benyttes ved feiing og uttak av sot, bør det være ubrennbar underlag foran åpningen for å redusere risikoen for antennelse.  
Det er etablert peisovn i 1. etasje.  
Boligen har lakkert tretrapper.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i tre i 1. etasje og kjeller.  
Profilerte formpressede dører på loft.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad i 1. etasje med flislagt gulv, trepanel på vegger og innvendig tak. Varmekabler i gulv. Stedvis motfall på gulv og ved sluk. Tettesjikt er ikke verifisert. Våtrommet har heller ingen oppkant langs vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Elektrisk styrt avtrekksvifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang.

#### Bad

##### Bad i kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk og 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv foran dør. Dusjsonen er utført med nedsenket gulv.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking ikke utført da veggene består av betong.

#### Vaskerom

Veggene har panel eller tømmer. Himlingen har panel.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Synlig fall mot sluk. 17 mm fra toppsluk til foran dør  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i våtrom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.  
Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.  
Dreneringen er fra byggeåret  
Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter

# Beskrivelse av eiendommen

datidens byggeskikk og standard.

Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann.

Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befaring.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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

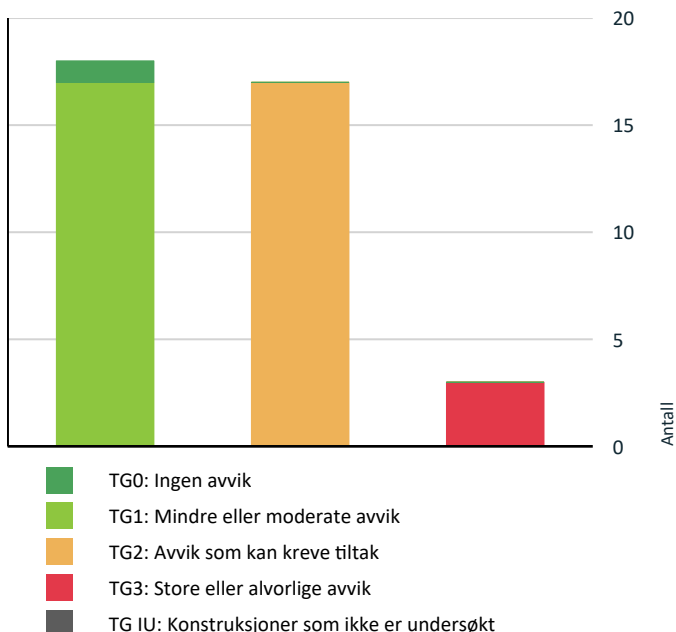
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra byggeår (1952). Boligen er senere påbygd og ombygd, og fremstår i dag med funksjoner og planløsning som avviker fra opprinnelig godkjent situasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse endringene på befaringsdagen. Det kan derfor ikke bekreftes at alle tiltak er omsøkt og godkjent.

Deler av kjeller er innredet til rom som benyttes til varig opphold. Disse tilfredsstillende ikke dagens krav til rom for varig opphold (bl.a. lysforhold og rømningsvei), og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning til slik bruk.

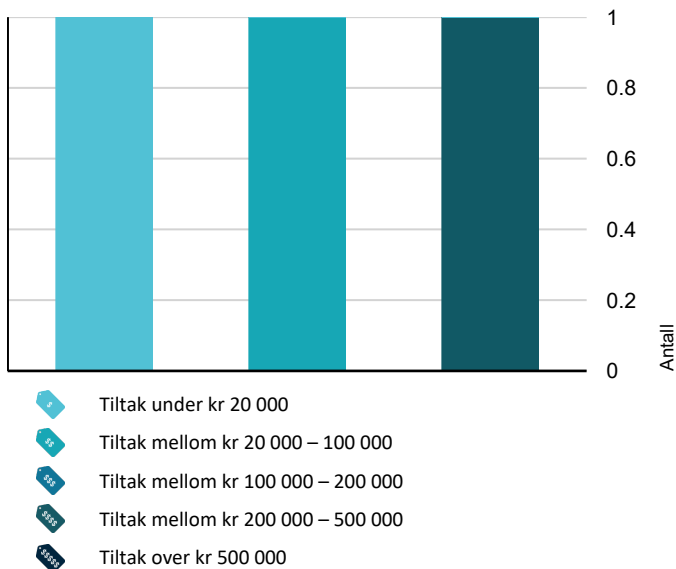
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Det er observert utvasking av masser/utsig under grunnmuren i overgangen mot terreng. Dette har medført hulrom og noe forskyvning i tilstøtende belegning. Observasjonen er gjort ved sørøstre hjørne.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

Bordkledningen ved inngangspartiet har liten avstand til tredekke.

Det er målt forhøyet fuktnivå i nedre del av kledningen på samme sted.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er fuktskjolder rundt pipen og på gulvet flere steder i loftsrommet. Skjoldene fremstod som tørre på befaringsdagen.

Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er benyttet skruer som går gjennom vinduskarmen på loftsvinduene. Dette er en uvanlig plassering, og skruene viser tegn til rustdannelse. Det er manglende tetting rundt vinduene i kjelleren.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Terrassedøren har forhøyet fuktnivå.

Kjellerdøren sveller, og det er fuktskjolder i karm og foringer.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor 2 meter i loftsstue.

Største målte høydeforskjell gjennom hele soverom på loft er 16 mm.

Det er registrert høydeforskjell i gulv ved pipegjennomføring, som kan skyldes ulik krymp og setning mellom pipe og bjelkelag.

Målingene er utført som stikkprøver i loftsstue og soverom på loft, og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i nedgravd kjeller.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Begge trappene har brattere utforming enn det som er vanlig etter dagens standard, men vurdert opp mot byggeår anses dette ikke som avvik.

Kjellertrappen er imidlertid vesentlig brattere og smalere enn trappen mellom hovedetasjene, og har dermed redusert sikkerhet og bruksegenskaper. På denne bakgrunn er kjellertrappen vurdert som et avvik.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble registrert unormale luktforhold på badet i kjelleren ved befaringen.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeåret (1952), og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne drenerør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.

Det er synlig grunnmurspapp, men denne er ikke avsluttet over terreng og er heller ikke etablert med klemlist.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.  
Grunnmuren har sprekkdannelser.  
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

## ! **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er avvik:

Rommet har kjøleromsdør, men det er ikke installert kjøleaggregat eller annen aktiv kjølefunksjon. Rommet fungerer derfor ikke som et kjølerom med aktiv kjøling.

## ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

## ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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

Gulvbelegget er ikke fagmessig utført ved avslutningen mot ytterdøren.

## ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

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

Kjeller som benyttes til rom for varig opphold mangler tilfredsstillende rømningsvei.

Spiler i trapp mellom 1. etasje og loft har for store åpninger og er i tillegg underdimensjonert.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1952

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som 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 tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.



Taktekking.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i metall og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledningen ved inngangspartiet har liten avstand til tredekket. Det er målt forhøyet fuktnivå i nedre del av kledningen på samme sted.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres for å hindre inntrengning av skadedyr i konstruksjonen. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i bygningen, noe som kan føre til skader på konstruksjon og isolasjon.

Avstanden mellom tredekke og bordkledning bør økes for å redusere fuktpåkjenning på kledningen. For liten avstand og forhøyet fuktnivå øker risikoen for råteskader og forkortet levetid på kledningen.



Forhøyet fuktnivå.



Liten avstand til underkant bordkledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med bærende åser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er fuktskjolder rundt pipen og på gulvet flere steder i loftsrommet. Skjoldene fremstod som tørre på befaringsdagen. Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde området under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling av fuktrelaterte forhold.

Dersom forholdet ikke følges opp, kan eventuelle skjulte fuktskader utvikle seg over tid og medføre behov for utbedring. Borebilleangrep kan, dersom de er aktive, medføre svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, f.eks. ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes.

# Tilstandsrapport



Takkkonstruksjon med bærende åser.



Fuktskjolder ved pipe.



Fuktskjolder på gulv.



Boremel etter borebiller.

## TC2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer på loft fra 2014, med unntak av to som er fra byggeår.  
Vinduer i 1. etasje fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er benyttet skruer som går gjennom vinduskarmen på loftsvinduene. Dette er en uvanlig plassering, og skruene viser tegn til rustdannelse. Det er manglende tetting rundt vinduene i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

Tetting rundt kjellervinduer bør utbedres for å unngå skade på vinduer og tilstøtende konstruksjoner, samt for å sikre lengre brukstid. Manglende tetting kan føre til inntrenging av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Vinduer på kjøkkenet bør justeres for å sikre funksjonalitet.

Vinduer i 1. etasje er værslitte og bør enten utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.

I 2. etasje bør det utføres fagmessig utbedring rundt innramming og beslag for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Skruene i karmene på loftsvinduene bør erstattes med egnet metode for feste, da rustdannelse kan føre til svekket innfesting og økt risiko for skade på vinduene og omkringliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport



Slitasje på vindu.



Beslag ikke korrekt montert.



Skrue gjennom karm.



Manglende tetting rundt kjellervinduer.

## TE2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt kjellerdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Terrassedøren har forhøyet fuktnivå.

Kjellerdøren sveller, og det er fuktskjolder i karm og foringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Terrassedøren bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere fuktnivået, da forhøyet fukt kan føre til råte og skade på dør og omkringliggende konstruksjoner.

Kjellerdøren bør utbedres for å forhindre ytterligere skader. Manglende utbedring kan medføre ytterligere skader på tilliggende konstruksjoner og forkortet brukstid.



Terrassedør med forhøyet fuktnivå.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning med terrassebord i tre, samt plattning som er skiferbelagt og har delvis takoverbygg.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i tre. Trappen til kjelleren er i betong.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og teppe. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og hmlingsplater. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Gulv mot grunnen er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor 2 meter i loftsstue.

Største målte høydeforskjell gjennom hele soverom på loft er 16 mm.

Det er registrert høydeforskjell i gulv ved pipegjennomføring, som kan skyldes ulik krymp og setning mellom pipe og bjelkelag.

Målingene er utført som stikkprøver i loftsstue og soverom på loft, og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er registrert høydeforskjeller i gulvet.

Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for daglig bruk, men kan ha noe betydning ved fremtidig legging av nytt gulv.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør (pipeforing) i eksisterende teglpipe. Arbeidet er opplyst utført i 2020.

Nytt beslag på pipe over tak i 2021.

Det er etablert feieluke i kjeller. Dersom luken benyttes ved feiing og uttak av sot, bør det være ubrennbart underlag foran åpningen for å redusere risikoen for antennelse.

Det er etablert peisovn i 1. etasje.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i bunnsvill i nedgravd kjeller.

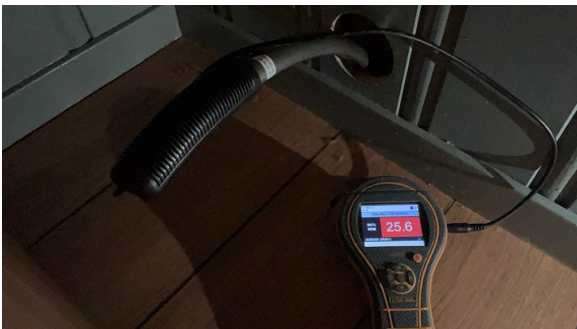
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader i bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.

Innvendig dampspærre i nedgravde vegger kan føre til opphopning av fukt, noe som øker risikoen for råte, mugg og skader på bygningsmaterialer. Begrenset ventilasjon forsterker denne risikoen.

Tiltak for å forbedre ventilasjonen og vurdere utbedring av veggkonstruksjonen bør vurderes for å redusere faren for videre fuktskader.



Ingen unormale forhold. Fuktkvote 25,6 %.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

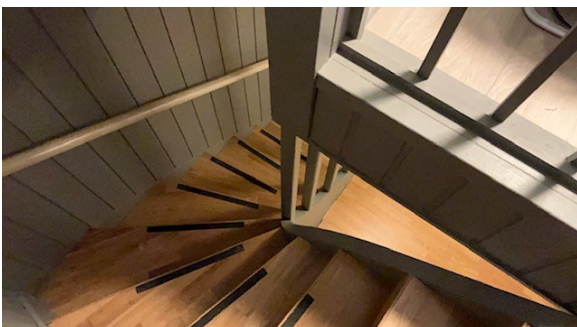
Begge trappene har brattere utforming enn det som er vanlig etter dagens standard, men vurdert opp mot byggeår anses dette ikke som avvik.

Kjellertrappen er imidlertid vesentlig brattere og smalere enn trappen mellom hovedetasjene, og har dermed redusert sikkerhet og bruksegenskaper. På denne bakgrunn er kjellertrappen vurdert som et avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør oppgraderes dersom kjellerrommet skal benyttes til varig opphold, for å redusere risiko for fall og sikre trygg adkomst mellom boligrom.



Kjellertrapp.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i tre i 1. etasje og kjeller. Profilerte formpressede dører på loft.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad i 1. etasje med flislagt gulv, trepanel på vegger og innvendig tak. Varmekabler i gulv. Stedvis motfall på gulv og ved sluk. Tettesjikt er ikke verifisert. Våtrommet har heller ingen oppkant langs vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

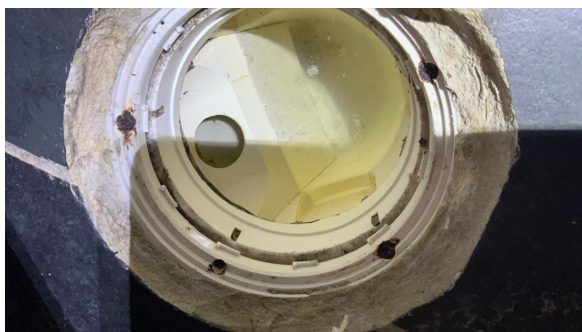
### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fallforhold og oppkanter.

Manglende eller feil utført membran og motfall på gulv medfører økt risiko for vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt fare for fuktskader og mugg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i våtrom

### 1. ETASJE > BAD

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang.

# Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold. Fuktkvotet 6,2%.

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i kjeller:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk og 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv foran dør. Dusjsjonen er utført med nedsenket gulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Sluk med synlig membran.

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da veggene består av betong.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har panel eller tømmer. Himlingen har panel.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Synlig fall mot sluk. 17 mm fra toppsluk til foran dør

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegget er ikke fagmessig utført ved avslutningen mot ytterdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres korrekt oppbrett og avslutning av gulvbelegg mot ytterdør for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

Avviket bør tas med i vurderingen ved fremtidig oppussing.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av både membran og sluk for å sikre tett våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i vaskerom.



Manglende oppbrett ved dør

## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekar.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i våtrom.



Ingen unormale forhold. Fuktkvot 6,2 %.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## KJELLER > KJØLEROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er et rom i kjelleren som benyttes som kjølerom. Rommet er etablert med kjøleromsdør inn til et rom som ikke er isolert. Det er heller ikke etablert kjøleaggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er avvik:

Rommet har kjøleromsdør, men det er ikke installert kjøleaggregat eller annen aktiv kjølefunksjon. Rommet fungerer derfor ikke som et kjølerom med aktiv kjøling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom rommet skal benyttes som kjølerom, bør det installeres kjøleaggregat og nødvendige tiltak for isolasjon og fuktsikring gjennomføres. Manglende kjølefunksjon og feil konstruksjon kan føre til at rommet ikke oppfyller krav til temperatur og fuktnivå, noe som kan medføre økt risiko for kondens, mugg og skader på lagrede varer og bygningskonstruksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Vannrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Eldre rør har generelt noe økt sannsynlighet for svikt over tid sammenlignet med nyere installasjoner.

Det kan være hensiktsmessig å være oppmerksom på installasjonenes alder, og vurdere fornyelse i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom.

# Tilstandsrapport



Stoppekran i vaskerom.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble registrert unormale luktforhold på badet i kjelleren ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Plastrør har generelt lang levetid, men aldersrelatert slitasje og svekkelser kan forekomme over tid.

Luktforhold bør lokaliseres og utbedres for å unngå risiko for ubehagelig innemiljø og mulig lekkasje eller driftsproblemer.

Fornylse av avløpsrør kan være aktuelt i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, for å redusere risiko for lekkasjer eller driftsproblemer som følge av rør med begrenset gjenværende brukstid.

Stakeluke er ikke påvist ved befaringen. Manglende tilgang gir begrensede muligheter for kontroll og vedlikehold av avløpssystemet, noe som kan medføre økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved eventuelle problemer.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Innedel varmepumpe.

## **TE 1** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder fra 2016.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Ny vifte på bad i hovedetasje 2021. Installert elbil-lader 2023. Byttet termostat på bad i hovedetasje 2026.**

# Tilstandsrapport

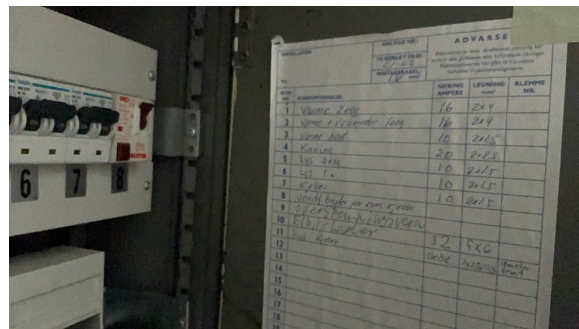
## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret

#### Vurdering av avvik:

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

Dreneringen er fra byggeåret (1952), og eventuell drenering er utført etter eldre løsning uten moderne drenerør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen avviker fra dagens standard og må anses å ha begrenset funksjon og restlevetid.

Det er synlig grunnmurspapp, men denne er ikke avsluttet over terreng og er heller ikke etablert med klemlist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Det bør monteres klemlist på grunnmurspappen og sørges for at denne avsluttes over terreng, for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmur og grunnmurspapp.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av grunnmuren over tid.

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

# Tilstandsrapport

Det er observert utvasking av masser/utsig under grunnmuren i overgangen mot terreng. Dette har medført hulrom og noe forskyvning i tilstøtende belegning. Observasjonen er gjort ved sørøstre hjørne.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert indikasjoner på forhold som tilsier behov for nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Avhengig av resultatene kan det være behov for utbedring. Forholdet kan, dersom det ikke avklares, medføre økt risiko for skjevheter eller skader på bygget. Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og inkluderer ikke eventuelle utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Utvasking under grunnmur.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter - 1

### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på grunnmur bør vedlikeholdes, og sprekker i grunnmur bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell utvikling.

Konsekvensen av manglende utbedring eller oppfølging kan være økt risiko for vanninntrenging, ytterligere setningsskader og svekkelse av konstruksjonens stabilitet.



Murpuss som sprekker.



Skråriss i grunnmur.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er flat og har tilfredsstillende fall og løsninger for bortledning av overflatevann. Det er ikke observert tegn til oppsamling av vann eller dreneringsproblemer ved befaring.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Kapitlet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kjeller som benyttes til rom for varig opphold mangler tilfredsstillende rømningsvei. Spiler i trapp mellom 1. etasje og loft har for store åpninger og er i tillegg underdimensjonert.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller som benyttes til varig opphold, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved brann eller andre hendelser.

Rekkverk/spiler i trapp mellom etasjene har åpninger som er større enn dagens anbefalinger, og spilene fremstår som underdimensjonerte. Dette kan medføre redusert sikkerhet, både med hensyn til gjennomfall og belastning på rekkverket. Forholdet bør vurderes og eventuelt utbedres for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

# 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

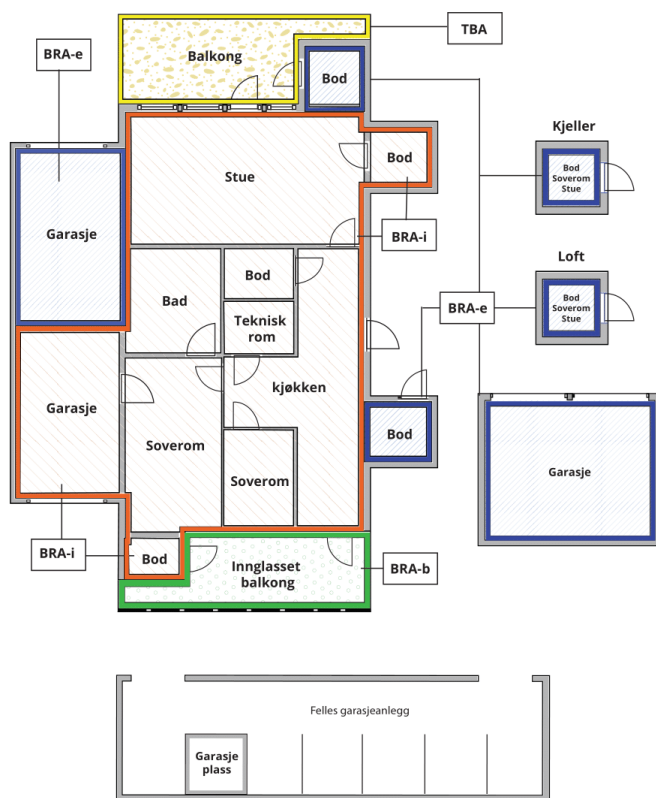
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	51			51		5	56
1. etasje	66	16		82	70		82
Kjeller	51			51			51
<b>SUM</b>	<b>168</b>	<b>16</b>			<b>70</b>	<b>5</b>	<b>189</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, loftstue		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad	Bod	
Kjeller	Gang, kjølerom, bad, vaskerom, kjellerstue, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra byggeår (1952). Boligen er senere påbygd og ombygd, og fremstår i dag med funksjoner og planløsning som avviker fra opprinnelig godkjent situasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse endringene på befaringsdagen. Det kan derfor ikke bekreftes at alle tiltak er omsøkt og godkjent.

Deler av kjeller er innredet til rom som benyttes til varig opphold. Disse tilfredsstill ikke dagens krav til rom for varig opphold (bl.a. lysforhold og rømningsvei), og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning til slik bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bad i kjeller er renoveret i 2024

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Henning Bergevik Kenneth Nygård	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	40	76		0	520.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bekkasinveien 23

### Hjemmelshaver

Nygård Kenneth, Eriksen Linda Erga

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sandved i Sandnes kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsareal, terrasser og hageareal med plen og beplantning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

### 1. Oppdragets ramme og rolle

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

### 2. Faglig skjønn og metodikk

Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

### 3. Bruk av rapporten

Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.