


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Liang 7 A, 4018 STAVANGER

 STAVANGER kommune

# gnr. 18, bnr. 409

**Sum areal alle bygg: BRA: 457 m<sup>2</sup> BRA-i: 377 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22520-1107

Eiendomsverdi ref nr: WE2142

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 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

Enebolig med godkjent utleieleilighet i underetasjen, samt hybel som ikke er omsøkt. Boligen er oppført på grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Yttertaket er utført som sperrekonstruksjon og tekket med tegltakstein. Det er integrert garasje i bygningen. Eiendommen har vært gjenstand for ombygging og påbygging over tid.

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 avvik og vedlikeholdsbehov som bør følges opp, og det må påregnes oppgraderinger på sikt.

På befaringsdagen ble det registrert synlige råteskader i underkledning, værslitt utvendig trekledning samt indikasjoner på manglende lufting bak trekledning. Flere forhold indikerer også økt fuktbelastning i bygningskroppen, og det må påregnes vedlikehold og oppfølging for å redusere risiko for fuktrelaterede skader.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader utover det som var synlig og tilgjengelig ved inspeksjonen. Tilstandsmerknadene 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: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette. I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag er utført i plast og metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning, og deler av fasadene er forblendet med teglstein.

Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av sutakbord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste

vindueene er fra perioden 1970–1985. Noen glass er skiftet senere. Bygningen har teak hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre. Tett dør i tre til luftebalkong fra soverom. Dører er i følge eier skiftet i perioden 1996-2000, med unntak av dør til luftebalkong.

Det er terrasse over garasjen, terrasse mot hagen og luftebalkong fra hovedsoverommet.

Trapp i terreng i betong. Trapp fra terrasse i tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

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

Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis fra byggeåret. Kullfyrstovn av eldre type. Produksjonsår er ikke opplyst og kunne ikke fastslås ved befaring.

Trapp med parkett i trinn og malte sidevanger. Rekkverk og returrekkverk i tre.

Innvendig har boligen finerdører i hoveddelen. I utleiedel og hybel er det glatte, malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i hoveddel:

Vaskerom med fliser på gulv og badersplater på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Bad i hoveddel:

Bad med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjnise, toalett, badekar og innredning med servant.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er motfall til sluk, men har oppbrett på vegger og foran dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom/toalett i utleieleilighet med fliser på gulv og vegger.

Innvendig tak med himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, toalett og servant.

Våtrommet har varmekabler og elektrisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Hoveddel:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er fryseskap, kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Kjøkkenet med ukjent årstall, men nyere enn byggeår. Benkeplate er fra 2022.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Hybel:

Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Utleiedel:

Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i hybel med toalett og servant. Rommet har avtrekk ut som styres fra kjøkkenhette.

Toalettrom i hoveddel med servant og toalett. Toalettrommet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil med avtrekk.

Toalettrom tilhørende hoveddel i underetasje med innredning, nedfelt servant og toalett. Det er installert elektrisk styrt avtrekksviftevifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon. Fra toalettet i underetasjen er det avtrekk via elektrisk styrt vifte. Fra toalettet i hovedetasjen er det avtrekk via oppdriftsventil. Det er noen vinduer med ventil, samt enkelte ventiler i yttervegg.

Varmepumpe av typen luft til luft i underetasjen.

I hovedetasjen er det installert luft-til-luft-varmepumpe. I hoveddelen er det en ca. 300 liters varmtvannstank som også forsyner hybelen med varmt vann. I utleieleiligheten er det etablert egen varmtvannstank under kjøkkenbenken.

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. Hybel har egen måler som er plassert i skapet til hoveddel.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Bygningen er oppført i 1970, og det er lagt til grunn at drenering og fuktsikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i dreneringen på befaringstidspunktet.

Eier har opplyst om drenering er gjennomspylt og inspisert med kamera ca. 1996.

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

Det er etablert en mur mellom hage- og gangareal for å ta opp høydeforskjellen.

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

Eier har opplyst om at utvendige vann- og avløpsledninger er skiftet ca. 1990, og er av plast.

## 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

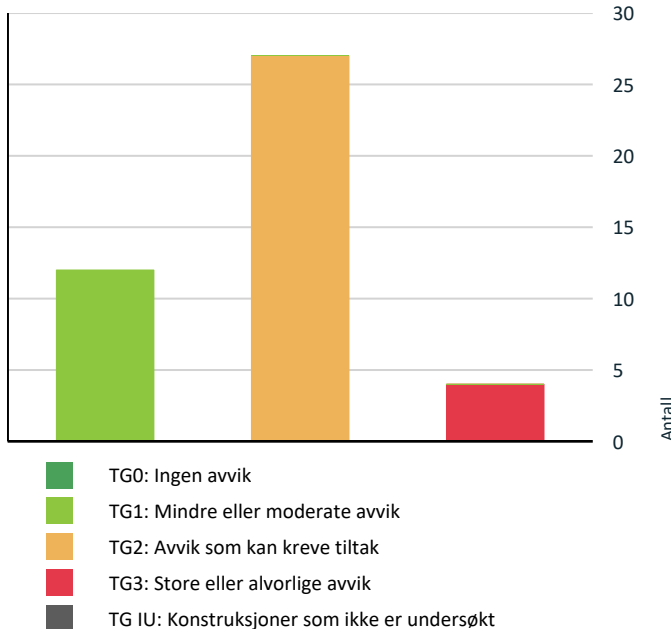
Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, men deler av underetasjen benyttes i dag på annen måte enn det som fremgår av tegningene. En del av underetasjen benyttes til utleieformål (hybel), uten at det er dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

I godkjent utleiedel benyttes et rom godkjent som bod som soverom, uten at rommet er vurdert for varig opphold. Videre benyttes et rom i hoveddel i underetasjen som soverom, selv om rommet på tegning er vist som bod.

I hoveddel er det etablert bad i rom som på tegning er godkjent som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent. Forholdene bør avklares med kommunen, da bruksendringer kan være søknadspliktige og kan medføre krav om tilbakeføring.

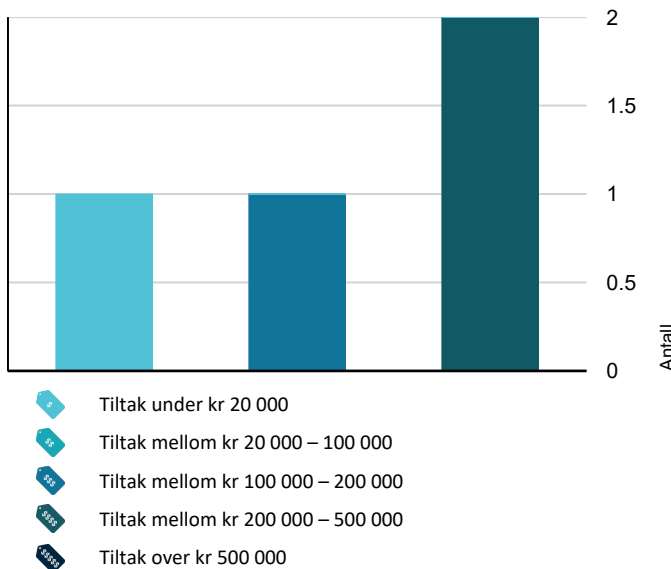
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert flere fuktskjolder i deler av takkonstruksjonen. De fuktskjoldene som var tilgjengelige for kontroll fremstod tørre på befaringsdagen, med unntak av området ved pipen, hvor det er registrert råteskade på spenn. Det er også observert mus i loftsområdet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Sluk og overflater er av eldre type. Det er ikke påvist membranløsning. Veggene har baderomspanel, og panelene fremstår ikke tette i skjøtene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er ikke tilgang til sluk i dusj og badekar. Det er etablert hjelpesluk under servant, men tettesjikt er ikke identifisert.

Det er registrert sprekker i fliser samt sprekkdannelser i overgang mellom vegg og gulv.

Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

Det er påvist bom under fliser på gulv.

Forholdene medfører høy risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet har flere vesentlige avvik, herunder mangelfulle fallforhold med stedvis motfall, eldre og usikker sluk- og membranløsning, skader i fliser og fuger samt påvist svertesopp. Samlet gir forholdene redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Overflater har noe oppsprekking og mosevekst.

**!** **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**!** **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Treverket i trinnene er værslitt og har en del sprekker.

**!** **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Det opplyses at fasadene er malt, og at luftingen bak kledningen er forbedret etter tidligere registrerte forhold. Tiltakene fremstår som utført ved befaringsforhold. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller nærmere kontroll som verifiserer kvaliteten på utførelsen eller omfanget av tiltakene. Tidligere registrerte forhold tilsier at konstruksjonen kan ha vært utsatt for fuktbelastning.  
Det er registrert vertikal sprekke i mursteinsforblending.

**!** **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er påvist fuktskader på overflater.  
Overflatene viser normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker.  
Det er registrert skade på gulvet i soverom som følge av tidligere vannskade.  
Gulvet på kjøkkenet i utleiedelen har fliser. Det er bom under flisene, fliser med sprekker, samt flisfuger som sprekker opp eller forvitrer.

**!** **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.  
Det er avvik:  
Vinduene er av eldre dato og har synlig slitasje, spesielt på innvendige flater. Det er slitasje, og på grunn av alder er det trekk i noen vinduer mellom karm og pakning.

**!** **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Det er avvik:  
Det er observert svak rustfarget misfarging på murflaten under feieluken på loftet, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

**!** **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.  
Skyvedøren i hoveddelen har forhøyet fuktnivå i treverket.  
Skyvedøren i utleiedelen er vanskelig å låse/låse opp, og har en løs pakning. Den er i tillegg uten korrekt avslutning mot terskel utvendig.  
Den tette balkongdøren er av enkel type og utvendig kledd med panel.

**!** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Dørene i utleiedelen har synlig slitasje.

**!** **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**!** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**!** **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Badet i hovedetasjen mangler ventilasjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Det er avvik:

Eldre type varmepumpe i underetasjen har rustskader i overflater på utedel.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke identifisert sluk eller andre tiltak for å håndtere eventuelle lekkasjer fra bereder i hoveddelen. Bereder i utleieleiligheten var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert. Eier har opplyst at denne er eldre enn 20 år.

## ! 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.

Det ble ikke observert klemlist på knasteplast over terreng ved befarings.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på full sanering av anlegget.

## ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

## ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

## ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist skader på gulvet (se overflater). Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har behov for utskifting i løpet av neste vedlikeholdsperiode.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggene i våtrommet er tapetsert og malt. Disse materialene er isolert sett lite egnet for bruk i våtrom, da de kan ha begrenset motstandsdyktighet mot fukt og vannpåkjenning.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

## ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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








Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjell tilsvarende ett trinn mellom rommene. Dette kan medføre funksjonsmessige ulemper og risiko for snubling.

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1970

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som brukbart vedlikeholdt sett i lys av alder og byggeskikk.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for taksmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes således sikkerhetsforhold, og ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Selv om det ikke er registrert skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at nærmere undersøkelse fra taket kan avdekke ytterligere forhold. En slik undersøkelse kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

#### 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak kan være vannlekkasjer inn i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.



Taktekking.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i plast og metall.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

# Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vanninntrenging og skader på konstruksjonen.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning, og deler av fasadene er forblendet med teglstein. Kledningen er inpsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det opplyses at fasadene er malt, og at luftingen bak kledningen er forbedret etter tidligere registrerte forhold. Tiltakene fremstår som utført ved befarings. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller nærmere kontroll som verifiserer kvaliteten på utførelsen eller omfanget av tiltakene. Tidligere registrerte forhold tilsier at konstruksjonen kan ha vært utsatt for fuktbelastning.

Det er registrert vertikal sprekk i mursteinsforblending.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

Mangelfull lufting bak kledningen kan føre til oppfuktning og utvikling av råteskader i konstruksjonen, med redusert levetid som følge. Det anbefales å følge med på utsatte områder og foreta nærmere undersøkelser ved tegn til fuktproblematikk.

Det er registrert sprekk i mursteinsforblending. Sprekken kan indikere bevegelser og kan over tid medføre økt fuktinntrenging. Forholdet bør holdes under oppsyn, og årsak bør avklares ved videre utvikling.



Overflate før behandling.



Manglende lufting bak kledning.



Råteskadet underkledning.



Sprekk i teglsteinsforblending.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av sutaksbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert flere fuktskjolder i deler av takkonstruksjonen. De fuktskjoldene som var tilgjengelige for kontroll fremstod tørre på befaringsdagen, med unntak av området ved pipen, hvor det er registrert råteskade på sperr. Det er også observert mus i loftsområdet.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskade på sperr ved pipen, samt tiltak for å utbedre årsak til fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Det anbefales også å iverksette tiltak mot mus i loftsområdet.

Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fukt- og råteutvikling, økt skadeomfang på konstruksjonen, samt ytterligere skader forårsaket av skadedyr.

Det må påregnes at kostnader kan øke dersom det avdekkes ytterligere skader ved åpning av konstruksjonen.

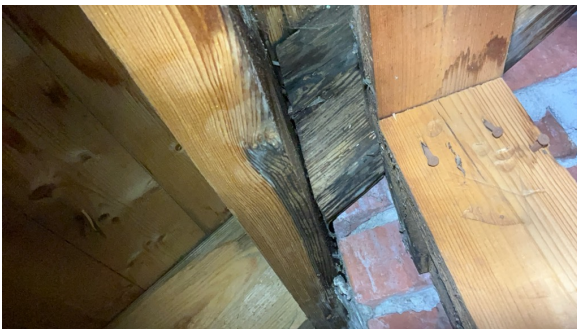
**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fuktskjolder rundt gjennomføring.



Høyt fuktinnhold ved pipe.



Råteskadet sperr ved pipe.



Råteskadet takutstikk.

## TG2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduene er fra perioden 1970–1985. Noen glass er skiftet senere.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har synlig slitasje, spesielt på innvendige flater. Det er slitasje, og på grunn av alder er det trekk i noen vinduer mellom karm og pakning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm og sprekker i treverket for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Slitasje på innvendige flater.



Eldre vindustype med begrenset tetting mellom karm og pakning.

## Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre. Tett dør i tre til luftbalkong fra soverom. Dører er i følge eier skiftet i perioden 1996-2000, med unntak av dør til luftbalkong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Skyvedøren i hoveddelen har forhøyet fuktnivå i treverket.

Skyvedøren i utleiedelen er vanskelig å låse/låse opp, og har en løs pakning. Den er i tillegg uten korrekt avslutning mot terskel utvendig. Den tette balkongdøren er av enkel type og utvendig kledd med panel.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:
  - Det må foretas lokal utbedring.
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres utbedring av værslitte karm og sprekker i treverket, samt tetting mellom dørblad og karm for å hindre kald trekk og videre forringelse.

Forhøyet fuktnivå i skyvedøren bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå råteskader og redusert levetid på døren.

Skyvedøren i utleiedelen bør utbedres slik at lås og pakning fungerer tilfredsstillende, og korrekt avslutning mot terskel etableres, for å redusere risiko for inntrenging av fukt og varmetap.

Den tette balkongdøren bør vurderes oppgradert eller utbedret, da enkel utførelse og utvendig panel kan medføre økt risiko for varmetap og fuktskader.

# Tilstandsrapport



Enkel tett balkongdør.



Forhøyet fuktnivå i skyvedør.



Manglende avslutning under skyvedør.

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er terrasse over garasjen, terrasse mot hagen og luftebalkong fra hovedsoverrommet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater har noe oppsprekking og mosevekst.

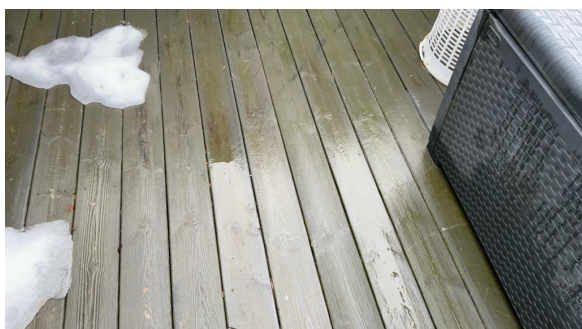
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Overflater bør rengjøres og behandles for å forhindre videre forvitring og mosevekst, noe som kan redusere levetiden og øke vedlikeholdsbehovet.



Grønske/mose på overflate.

## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Trapp i terreng i betong. Trapp fra terrasse i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Treverket i trinnene er værslitt og har en del sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trinnene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre trygg bruk av trappen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade på grunn av glatte eller ujevne trinn.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflatene viser normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker.

Det er registrert skade på gulvet i soverom som følge av tidligere vannskade.

Gulvet på kjøkkenet i utleiedelen har fliser. Det er bom under flisene, fliser med sprekker, samt flisfuger som sprekker opp eller forvitrer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade på gulv etter vannskade bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for utvikling av sopp, råte eller dårlig inneklima.

Kjøkkengulv med bom og sprukne fliser samt forvitrede fuger bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader på underliggende konstruksjon.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvet.



Skade etter vannskade.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis fra byggeåret. Kullfyrte ovn av eldre type. Produksjonsår er ikke opplyst og kunne ikke fastslås ved befarings.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er observert svak rustfarget misfarging på murflaten under feieluken på loftet, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut.

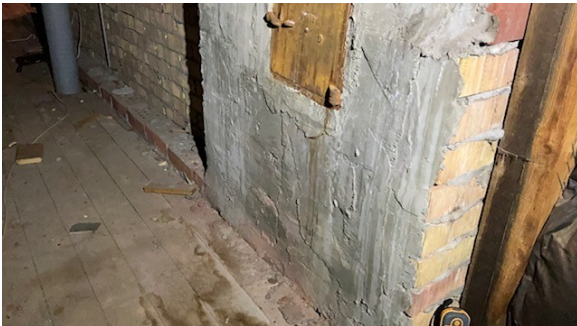
Misfarging på murflaten under feieluken kan indikere tidligere fuktpåvirkning, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå fremtidige fuktskader eller forringelse av konstruksjonen.



Kullfyr ovn.



Åpen peis.



Rust/misfarging under feieluke

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt vi yttervegg i hobbyrom.

Det ble målt ca. 16,9 vekt% fukt i treverk i utforet kjellervegg. Dette ligger innenfor akseptabelt nivå, men kjellervegger er generelt risikokonstruksjoner og fuktverdiene kan variere med sesong. Videre oppfølging anbefales dersom det oppstår lukt, misfarging eller høyere måleverdier.



Fuktkvot 16,9 %.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp med parkett i trinn og malte sidevanger. Rekkverk og returrekkverk i tre.



Innvendig trapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører i hoveddelen. I utleiedel og hybel er det glatte, malte dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene i utleiedelen har synlig slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til våtrom med flassing og skade i nedre kant bør skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Slitte dører i utleiedelen kan vurderes overflatebehandlet eller skiftet for å bedre funksjon og estetikk.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom i hoveddel:

Vaskerom med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er utstyrt med innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

Sluk og overflater er av eldre type. Det er ikke påvist membranløsning. Veggene har baderomspanel, og panelene fremstår ikke tette i skjøtene.

### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har oppnådd sin tekniske levetid og må påregnes totalrenovert. Ved renovering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og gjennomføringer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, foreligger det økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

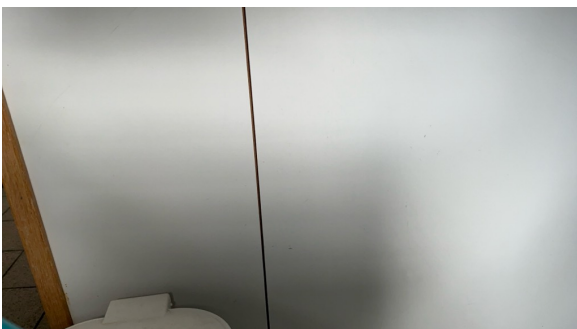
# Tilstandsrapport



Sluk i våtrom.



Avslutning mot dørterskel.



Plateskjøter som gliper.

## ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da vegger ligger mot annet våtrom eller yttervegg.

## ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad i hoveddel:

Bad med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med dusjnisse, toalett, badekar og innredning med servant.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgang til sluk i dusj og badekar. Det er etablert hjelpesluk under servant, men tettesjikt er ikke identifisert.

Det er registrert sprekker i fliser samt sprekkdannelser i overgang mellom vegg og gulv.

Det er ikke etablert ventilasjon i rommet.

Det er påvist bom under fliser på gulv.

Forholdene medfører høy risiko for fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har oppnådd sin tekniske levetid og må påregnes totalrenovert. Ved renovering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og gjennomføringer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, foreligger det økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sprukket flis.



Sluk i bad.



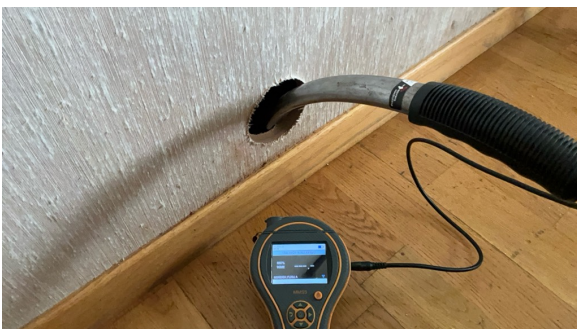
Sprekker mellom gulv og vegg.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom/toalett i utleieleilighet med fliser på gulv og vegger. Innvendig tak med himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, toalett og servant. Våtrommet har varmekabler og elektrisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har flere vesentlige avvik, herunder mangelfulle fallforhold med stedvis motfall, eldre og usikker sluk- og membranløsning, skader i fliser og fuger samt påvist svartesopp. Samlet gir forholdene redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Våtrommet har oppnådd sin tekniske levetid og må påregnes totalrenovert. Ved renovering må alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og gjennomføringer utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, foreligger det økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk i våtrom utleiedel

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet ligger til andre rom med fliselagte vegger, og yttervegg.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene i våtrommet er tapetsert og malt. Disse materialene er isolert sett lite egnet for bruk i våtrom, da de kan ha begrenset motstandsdyktighet mot fukt og vannpåkjenning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen vurderes som tilstrekkelig så lenge dusjkabinett benyttes og vann ikke belaster veggene direkte. Dersom bruken endres til dusjing rett på veggene, bør overflatene oppgraderes til materialer egnet for våtrom for å unngå økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er motfall til sluk, men har oppbrett på vegger og foran dør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for hele gulvet, slik at alt vann ledes til sluk ved eventuell lekkasje.

Konsekvensen av dagens fallforhold er at lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsonen kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen til tross for oppbrett av vinylbelegg ved dør.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting av disse på sikt for å unngå lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer, som kan medføre skader i konstruksjonen og tilhørende kostnader.



Sluk på bad i hybel.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet, da utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet grenser mot yttervegg eller tilstøtende boenhet, og inngrep ville medført risiko for skade på konstruksjon eller tilgrensende arealer.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hoveddel:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er frysenskap, kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Kjøkken med ukjent årstall, men nyere enn byggeår. Benkeplate er fra 2022.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Utleiedel:

Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist skader på gulvet (se overflater).

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har behov for utskifting i løpet av neste vedlikeholdsperiode.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Skadet kjøkkengulv bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bør vurderes utskiftet i neste vedlikeholdsperiode for å sikre funksjonalitet og unngå økte vedlikeholdskostnader.

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Hybel:

Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i hoveddel med servant og toalett. Toalettrommet har naturlig ventilasjon via oppdriftsventil med avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og dårligere inneklima, samt økt risiko for fuktskader.

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom tilhørende hoveddel i underetasje med innredning, nedfelt servant og toalett. Det er installert elektrisk styrt avtrekksviftevifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt slitasje på overflater og innredning.

## UNDERETASJE > TOALETTROM 2

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i hybel med toalett og servant. Rommet har avtrekk ut som styres fra kjøkkenhette.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjell tilsvarende ett trinn mellom rommene. Dette kan medføre funksjonsmessige ulemper og risiko for snubling.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Nivåforskjellen mellom rommene medfører økt risiko for snubling. Tiltak for å redusere nivåforskjellen bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- 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.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør fra byggeår er fortsatt i bruk. Støpejernsrør har begrenset levetid, og aldersrelatert slitasje, korrosjon og svekkelser må påregnes.

Fornytelse bør vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger, for å redusere risiko for lekkasjer, tilstopping eller driftsproblemer som følge av redusert funksjon og gjenværende levetid.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Fra toalettet i underetasjen er det avtrekk via elektrisk styrt vifte. Fra toalettet i hovedetasjen er det avtrekk via oppdriftsventil. Det er noen vinduer med ventil, samt enkelte ventiler i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Badet i hovedetasjen mangler ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på badet i hovedetasjen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader, kondens og muggdannelse.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmepumpe av typen luft til luft i underetasje.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Eldre type varmepumpe i underetasjen har rustskader i overflater på utedel.

## Konsekvens/tiltak

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

Overflater med rustskader bør behandles for å hindre videre utvikling av korrosjon, som kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt på varmepumpen.



Utedel underetasje ruster.

## ⚠ TG 1 Varmesentral - 1

### Beskrivelse

I hovedetasjen er det installert luft-til-luft-varmepumpe

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

I hoveddelen er det en ca. 300 liters varmtvannstank som også forsyner hybelen med varmt vann. I utleieleiligheten er det etablert egen varmtvannstank under kjøkkenbenken.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke identifisert sluk eller andre tiltak for å håndtere eventuelle lekkasjer fra bereder i hoveddelen. Bereder i utleieleiligheten var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke vurdert. Eier har opplyst at denne er eldre enn 20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank i hoveddelen for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for bereder i utleieleiligheten, slik at tilstand og eventuelle behov for tiltak kan vurderes. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for uoppdagede feil eller lekkasjer.

# Tilstandsrapport



Varmvannstank under trapp.

## 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 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.*

### Beskrivelse

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1970**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Boligen er ombygd og påbygd i flere omganger.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

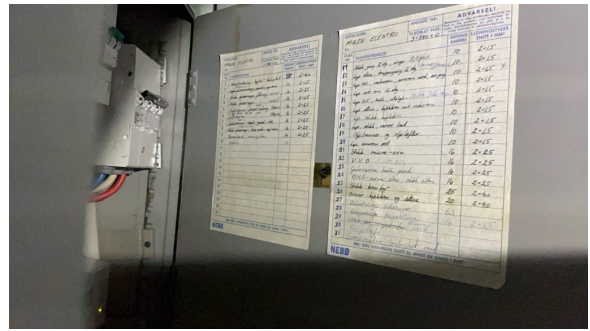
Ja

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

Ja På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll av eldre elektriske anlegg, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og vurdere anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.



Sikringsskap med automatsikringer i hoveddel



Kursfortegnelse i hoveddel.



Sikringsskap med automatsikringer i hybel.



Sikringsskap med automatsikringer i utleiedel.

## 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

Bygningen er oppført i 1970, og det er lagt til grunn at drenering og fuktsikring er utført i henhold til datidens krav og vanlig byggeskikk. Det er ikke registrert symptomer som indikerer svikt i dreneringen på befaringstidspunktet. Eier har opplyst om drenering er gjennomspylt og inspisert med kamera ca. 1996.

#### 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.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke observert klemlist på knasteplast over terreng ved befarings.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør monteres klemlist på knasteplasten over terreng for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen. Manglende klemlist kan føre til økte fuktnivåer i underetasjen og skade på konstruksjonen.



Knasteplast, uten klemlist.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er etablert en mur mellom hage- og gangareal for å ta opp høydeforskjellen.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er etablert tilfredsstillende fallforhold på fremsiden av bygningen.

Mot hagesiden er det svakt fall inn mot grunnmuren. Gjelder sør-vestre del av tomten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren på hagesiden for å hindre at overflatevann samler seg inntil bygningen.

Dårlig fall inn mot grunnmuren kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Eier har opplyst om at utvendige vann- og avløpsledninger er skiftet ca. 1990, og er av plast.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det kan være hensiktsmessig å vurdere kontroll, eventuelt rørinspeksjon, for å få bedre oversikt over tilstanden.

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er observert rester av tidligere oljefyringsanlegg innvendig. Utvendig oljetank er opplyst fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på full sanering av anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på fullstendig sanering av oljefyringsanlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er forsvarlig fjernet, noe som kan innebære risiko for lekkasje, forurensning eller andre følgeskader.



Gammel oljefyr.

## 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

### Beskrivelse

Kapittelet 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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke dokumentert eller påvist branncellebegrensning mellom hoveddel og hybel i underetasjen. Hybelen er ikke byggesøkt. Manglende brannskille kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom arealene.

# 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

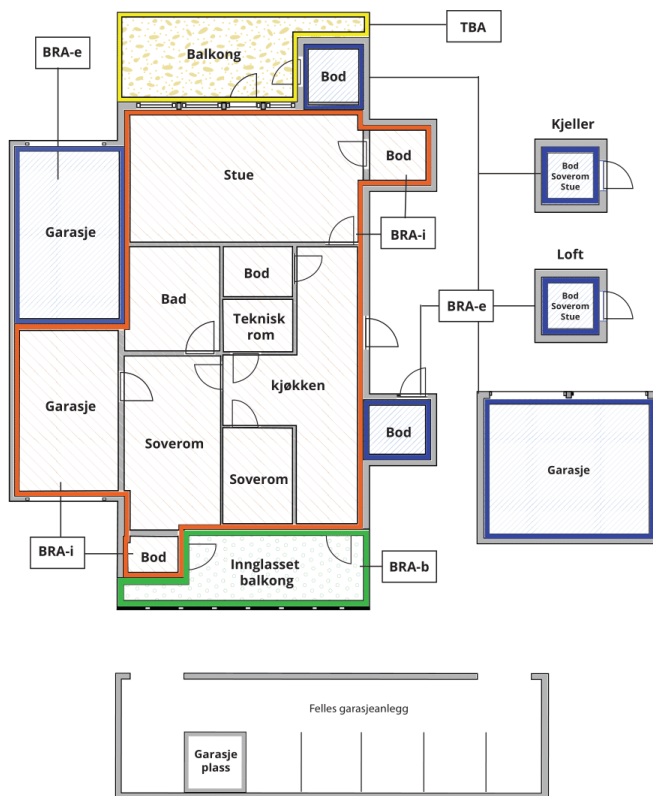
## Hva er måleverdig areal?

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).

Arealet 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 branncelleinnndeling

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	205		25	230	65
Underetasje	172	55		227	
<b>SUM</b>	<b>377</b>	<b>55</b>	<b>25</b>		<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>457</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, omklingsrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, stue 2, hobbyrom, bad		Innglasset balkong
Underetasje	Entré, toalettrom, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bad, soverom 4, stue/kjøkken, toalettrom 2	Hobbyrom, garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av boligens alder, flere ombyggings- og påbyggingsfaser samt konstruktive forhold som sjakter, varierende veggtykkelser og deling av underetasje mellom tre boenheter, er eksakt arealfastsattelse forbundet med usikkerhet. Arealene er fastsatt etter beste faglige vurdering.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, men deler av underetasjen benyttes i dag på annen måte enn det som fremgår av tegningene. En del av underetasjen benyttes til utleieførmål (hybel), uten at det er dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

I godkjent utleiedel benyttes et rom godkjent som bod som soverom, uten at rommet er vurdert for varig opphold. Videre benyttes et rom i hoveddel i underetasjen som soverom, selv om rommet på tegning er vist som bod.

I hoveddel er det etablert bad i rom som på tegning er godkjent som soverom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent.

Forholdene bør avklares med kommunen, da bruksendringer kan være søknadspliktige og kan medføre krav om tilbakeføring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Henning Bergevik Egil Paulsen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	18	409		0	975.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Liang 7 A

### Hjemmelshaver

Paulsen Solveig Irene Fossan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på auglend i Stavanger 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

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og inneholder oppstillingsplass for bil, gangareal og hage med beplantning, terrasser i tre og hellelagt deler av hage.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 slitasje: 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. Gulvene i utleiedelen var på befaringsdagen dekket med tepper, noe som medførte begrenset visuell kontroll av underliggende gulvoverflater.

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.