


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nestunveien 26, 4026 STAVANGER

 STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 810

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22520-1114

Eiendomsverdi ref nr: LS4979

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

Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong.
Yttervegger er utført i bindingsverk med stående trekledning av lerk.
Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med asfaltbasert tekkemateriale.

Eiendommen er overordnet i generelt god stand, med enkelte forhold som krever oppfølging. Tilstandsmerknader i rapporten reflekterer naturlig aldring, bruksslitasje og mindre mangler i utførelse. For mer detaljert informasjon henvises til vurderingene av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltbasert tekkemateriale (takbelegg). 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.

Nedløp og beslag er utført i metall.

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med kledning av stående lerk, montert kant i kant. Kledningen er innsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold. Takkonstruksjonen er utført som sperretak med saltaksform. Vinduer er i malt utførelse med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Terrasse med bjelkelag, Sarnafil-membran og fliser, samt terrassebord.

Utvendige trapper er utført i tre. Trapp til kjeller er i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

Etasjeskiller består av trebjelkelag. Gulv mot grunnen er utført i betong.

Dobbel mursteinspipe. Peisovn i stue og åpen peis i hagestue. Stålppe med peisinnstans fra 2005.

Yttervegger sparklet og malte plater.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade på undersøkelsestidspunktet.

Det ble målt ca. 16,4 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.

Det er krypkjeller under tilbygget.

Tretrapp med tette opptrinn.

Innvendige dører er i malt, glatt utførelse.

Dørene i kjelleren er fra 2008, mens dørene i hoveddelen er fra 2005.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Rommet er renoverert 2026.

Veggene har fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

Bad

Bad 1. etasje:

Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK17.

Rommet er renoverert 2024.

Det er flislagte vegger og malt innvendig himling.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, og det er etablert oppbrett ved dør.

Plastsluk og synlig membran under klemring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via ventil i vegg.

Vaskerom

Vegger og tak er utført med glatt og malt overflate.

Fliselagt gulv.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Fliselagt gulv med fall til åpning hvor sluket ligger nedsenket.

Dusjnise etablert med eget gulv over sluk.

Eier opplyser at vinylbelegget under flisene er ca. 33 år gammelt.

Belegget er synlig i overgangen mellom gulvfliser og veggplater.

Vinylens tilstand ved sluk er ikke kontrollert grunnet slukets plassering og begrenset tilgang til inspeksjon.

Bad er innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og baderoms møbel med servant.

Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1. etasje:

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i kjeller:

Kjøkkenet i hybelen er utstyrt med kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Innredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør-system, med unntak av bad i kjeller til vaskerom.

Det er ikke kjent hvilken type utvendig avløp som ligger til boligen.

Balansert ventilasjon i hoveddel. I kjeller avtrekk fra bad og kjøkken, med ventiler i yttervegg.

Det er installert to varmepumper med installasjonsår 2021 og 2023. Begge er av typen luft-til-luft.

Det er installert en varmtvannstank for badet i utleiedelen, samt en egen tank for hoveddelen. I tillegg er det en varmtvannstank for kjøkkenet i utleiedelen.

Sikringsskap med automatsikringer. 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 ukjent.

Drenering er fra byggeår (1960), 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.

Grunnmur og fundament er av betong fra byggeår, utført etter 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.

Boligen er tilknyttet septiktank fra ca. 1960 med overløp til kommunalt nett. Materialtype og tilstand på avløpsledninger er ikke kjent da dette ikke er synlig ved befaring og det foreligger ikke dokumentasjon.

Eier har opplyst at utvendige vannledninger er skiftet omkring.....

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1960.

Det er registrert nedgravd oljetank under terrasse. Eier opplyser at denne vil bli sanert før overtakelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

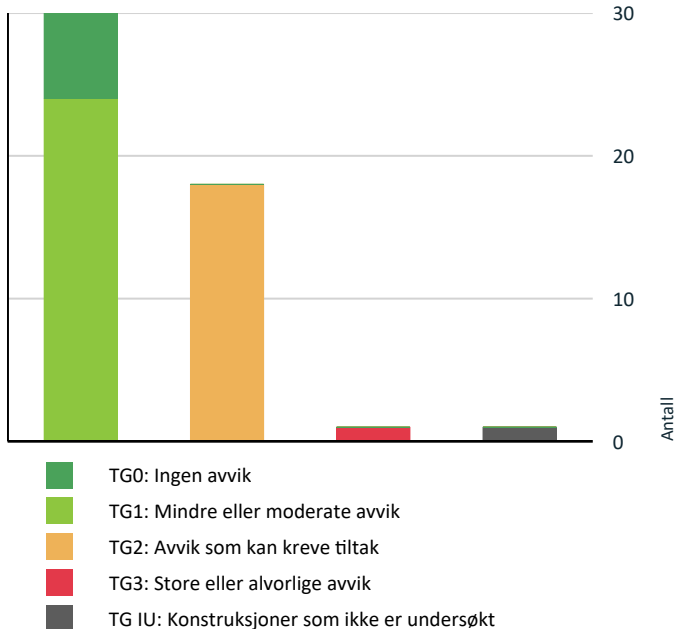
Underetasjen er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom og benyttes i dag til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er godkjent som selvstendig boenhet eller for varig opphold. Ifølge eier er utleiedelen ikke omsøkt eller godkjent.

Det er registrert forhold som kan være til hinder for godkjenning etter dagens krav, herunder lav takhøyde, begrenset dagslysforhold og manglende tilfredsstillende rømningsmulighet.

Forholdet er eller kan være søknadspliktig. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring av godkjenningsstatus.

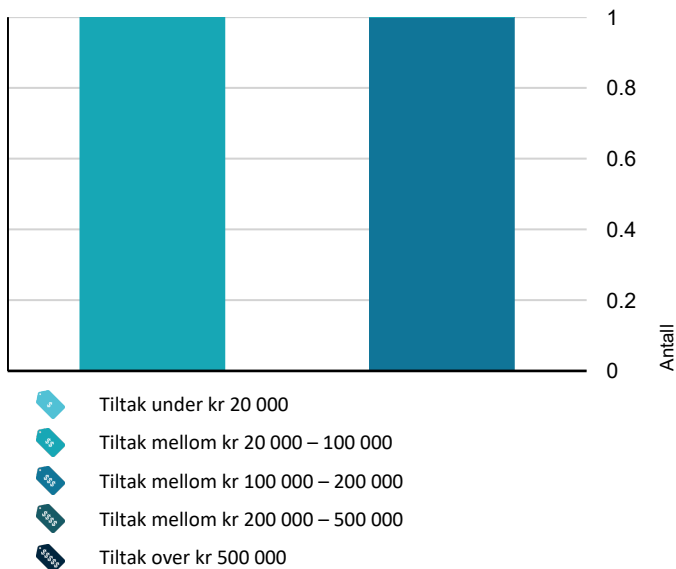
Sammendrag av boligens tilstand

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



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Vaskerom mangler membran/tettesjikt på gulv og vegg. Fliser og fuger regnes ikke som vanntett sjikt. Bygningsdelen mangler nødvendig fuktsikring og tilfredsstillende krav til våtrom. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av manglende funksjon, selv om det ikke er registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av kledningen.

Det ble ikke observert tegn til mus eller andre skadedyr, og eier opplyser at dette heller ikke har vært et problem.

Kledningen består av stående lerk, montert kant i kant, med åpninger som uansett gir begrenset effekt av tradisjonell musesperre.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Luftespalte i takkonstruksjonen ved raft er åpen uten insektnett eller fuglesperre.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Skyvedør er tung å åpne og lukke.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

! 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.

Det er registrert høydeforskjell på 15 mm gjennom stue, samt noe knirk i gulver.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Avviket gjelder varmtvannstank for hoveddel.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Avviket gjelder avløpsledninger som er av eldre type.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er avvik:

Eiendommen har avløp via septiktank fra byggeår (ca. 1960) med overløp videre til offentlig avløpsnett. Eldre septiktanker kan ha redusert funksjon og tetthet, og det kan oppstå behov for utskifting eller sanering.

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

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

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

Det er avvik:

Vaskerommet har fliser på betonggulv med sokkelflis ført ca. 5 cm opp på vegg. Det er ikke registrert synlig membran på gulv eller vegg. Fliser og fuger utgjør ikke et vannrett sjikt. Eier opplyser at det ikke er etablert membran. På befaringsdagen var det ikke etablert fuging mellom gulvflis og sokkelflis, og det manglet også fuging mellom sokkelflisene.

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

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

Dekksiden på kjøkkeninnredningen er skadet.

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

Det er påvist svartesopp i silikonfuger.

Plateskjøtene har gliper.

Det er påvist svartesopp i silikonfugene i dusjsonen.

Det innvendige taket har oppsprekking.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik:

Sluk og dusjnische er plassert på en utradisjonell måte som avviker fra vanlig byggeskikk.


Det er ikke observert funksjonelle mangler.

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

Sammendrag av boligens tilstand







Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

 **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1960

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltbasert tekkemateriale (takbelegg). Tak (takkonstruksjon, taktekking 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.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i metall.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med kledning av stående lerk, montert kant i kant. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedre kant av kledningen.

Det ble ikke observert tegn til mus eller andre skadedyr, og eier opplyser at dette heller ikke har vært et problem.

Kledningen består av stående lerk, montert kant i kant, med åpninger som uansett gir begrenset effekt av tradisjonell musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende musesperre er et avvik fra vanlig byggeskikk, men vurderes i dette tilfellet å ha liten praktisk betydning gitt utførelsen av trekledningen.

Det foreligger ingen indikasjon på skadedyraktivitet, og forholdet anses ikke å ha påvirket konstruksjonen negativt.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige nå. Montering av musesperre kan vurderes dersom konstruksjonen endres eller dersom det i fremtiden oppstår tegn til skadedyr.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak med saltaksform.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte i takkonstruksjonen ved raft er åpen uten insektnett eller fuglesperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpen luftespalte kan gi mulighet for inntrenging av fugl, smådyr og insekter i takkonstruksjonen.

Det anbefales å montere insektnett eller tilsvarende sperre i luftespalten.



Luftespalte i takkonstruksjon.

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i malt utførelse med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmen for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Slitasje i treverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør er tung å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedøren bør justeres for å sikre normal funksjon og brukervennlighet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje på dørens mekanisme og redusert levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med bjelkelag, Sarnafil-membran og fliser, samt terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i tre. Trapp til kjeller er i betong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av trebjelkelag. Gulv mot grunnen er utført i 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.

Det er registrert høydeforskjell på 15 mm gjennom stue, samt noe knirk i gulver.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

Konsekvens/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.

Knirk i gulv behøver ingen umiddelbare tiltak, men kan vurderes utbedret ved en senere eventuell oppgradering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dobbel mursteinspipe. Peisovn i stue og åpen peis i hagestue.
Stålpipes med peisinnsett fra 2005.

TG 1 Rom Under Terreng

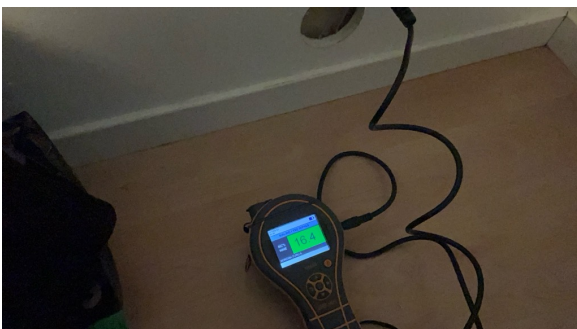
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Yttervegger sparklet og malte plater.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige tegn til skade på undersøkelsestidspunktet.

Det ble målt ca. 16,4 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.



Ingen unormale forhold. Fuktkvot 16,4 %.

TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden til bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, og øker risikoen for uoppdagede fukt- og råteskader.

Videre undersøkelser anbefales for å kunne fastslå krypkjellerens tilstand.

⚠ TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i malt, glatt utførelse.
Dørene i kjelleren er fra 2008, mens dørene i hoveddelen er fra 2005.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Rommet er renoverert 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

⚠ TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Sluk i våtrom.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyrenovert, og av den grunn ikke foretatt hulltaking.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje:

Våtrommet er vurdert i henhold til kravene i Byggteknisk forskrift TEK17.

Rommet er renovert 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flislagte vegger og malt innvendig himling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, og det er etablert oppbrett ved dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig membran under klemring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Sluk i bad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via ventil i vegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da vegger ligger mot yttervegg og vegger for øvrig i betong.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet benyttes av både hoveddel og utleiedel.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og tak er utført med glatt og malt overflate.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet har fliser på betonggulv med sokkelflis ført ca. 5 cm opp på vegg. Det er ikke registrert synlig membran på gulv eller vegg. Fliser og fuger utgjør ikke et vanntett sjikt. Eier opplyser at det ikke er etablert membran. På befaringsdagen var det ikke etablert fuging mellom gulvflis og sokkelflis, og det manglet også fuging mellom sokkelflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen avviker fra dagens krav til fuktsikring av våtrom og medfører økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Vaskerom mangler membran/tettesjikt på gulv og vegg. Fliser og fuger regnes ikke som vanntett sjikt. Bygningsdelen mangler nødvendig fuktsikring og tilfredsstillende krav til våtrom. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av manglende funksjon, selv om det ikke er registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Manglende membran/tettesjikt innebærer at fukt kan trenge ned i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader over tid. For å bringe forholdet i samsvar med dagens krav, må det etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonene nylig er lukket.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller:
Bad etablert 1998 og overflaterenoverert 2015

Årstall: 1990

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Plateskjøtene har gliper.

Det er påvist svertesopp i silikonfugene i dusjsonen.

Det innvendige taket har oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plateskjøtene bør utbedres for å forhindre lekkasjer og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Silikonfugene med svertesopp bør rengjøres grundig, og eventuelt skiftes ut dersom soppveksten ikke lar seg fjerne. Dette bør gjøres for å hindre videre soppvekst og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Oppsprekking i innvendig tak bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av overflaten og mulig fuktinntrengning.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med fall til åpning hvor sluket ligger nedsenket. Dusjnise etablert med eget gulv over sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Sluk og dusjnise er plassert på en utradisjonell måte som avviker fra vanlig byggeskikk.

Det er ikke observert funksjonelle mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Løsningen bør holdes under observasjon, da utradisjonell plassering av sluk og dusjnise kan medføre økt risiko for feil vannavrenning og tilstopping over tid.

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller fuktskader for å unngå skader på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eier opplyser at vinylbelegget under flisene er ca. 33 år gammelt. Belegget er synlig i overgangen mellom gulvfliser og veggplater. Vinylens tilstand ved sluk er ikke kontrollert grunnet slukets plassering og begrenset tilgang til inspeksjon.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å bedre tilgangen til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under dusj.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og baderomsmøbel med servant.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på innredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre videre forringelse. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader. Eier opplyser at skadene skal ha oppstått før ventilasjon ble etablert. Årsak til skadene er ikke nærmere verifisert ved befaring.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegger er av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller:

Kjøkkenet i hybelen er utstyrt med kjøøl/frysenskap, platetopp og stekeovn. Innredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dekksiden på kjøkkeninnredningen er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dekksiden bør skiftes for å hindre videre forringelse av kjøkkeninnredningen og for å opprettholde funksjon og estetikk. Skader på overflater kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader dersom det ikke utbedres.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system, med unntak av bad i kjeller til vaskerom.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent hvilken type utvendig avløp som ligger til boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i hoveddel. I kjeller avtrekk fra bad og kjøkken, med ventiler i yttervegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert to varmepumper med installasjonsår 2021 og 2023. Begge er av typen luft-til-luft.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert en varmtvannstank for badet i utleiedelen, samt en egen tank for hoveddelen. I tillegg er det en varmtvannstank for kjøkkenet i utleiedelen.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avviket gjelder varmtvannstank for hoveddel.

Konsekvens/tiltak

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 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)?

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.

2005

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår (1960), 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, da forventet levetid er overskredet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet septiktank fra ca. 1960 med overløp til kommunalt nett. Materialtype og tilstand på avløpsledninger er ikke kjent da dette ikke er synlig ved befaring og det foreligger ikke dokumentasjon. Eier har opplyst at utvendige vannledninger er skiftet 2004.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder avløpsledninger som er av eldre type.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da disse er av eldre type og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Det er avvik:

Eiendommen har avløp via septiktank fra byggeår (ca. 1960) med overløp videre til offentlig avløpsnett. Eldre septiktanker kan ha redusert funksjon og tetthet, og det kan oppstå behov for utskifting eller sanering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at avløpsledning planlegges ført direkte til offentlig avløpsnett. Det er ikke avklart om dette vil medføre krav til omlegging av eksisterende løsning eller sanering av septiktank. Slike forhold avklares normalt med kommunen. Videre oppfølging og eventuelle tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert nedgravd oljetank under terrasse. Eier opplyser at denne vil bli sanert før overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

I henhold til gjeldende forskrifter må tanker som ikke er i bruk enten fjernes av sertifisert firma, eller det må søkes kommunen/Rogaland brann og redning IKS om å la tanken ligge etter tømming og sikring.

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 bygningsakkyndige 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.

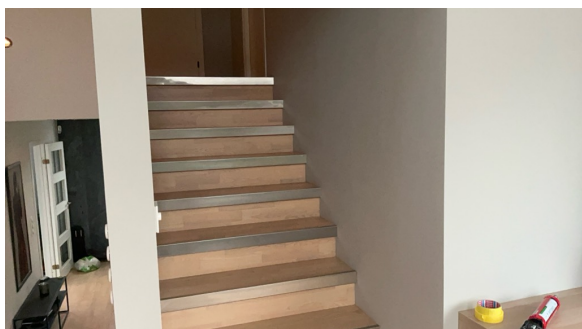
Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det er ikke registrert etablert brannskille mellom hoveddel og areal i underetasjen som benyttes til utleie. Det er heller ikke registrert tilfredsstillende rømningsmulighet fra rom som benyttes til opphold. Forholdene må ses i sammenheng med at etablering av utleiedel er eller kan være søknadspliktig og kan utløse krav til både branncelleinndeling og rømningsvei. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring.



Innvendig trapp uten håndløper.



Manglende rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

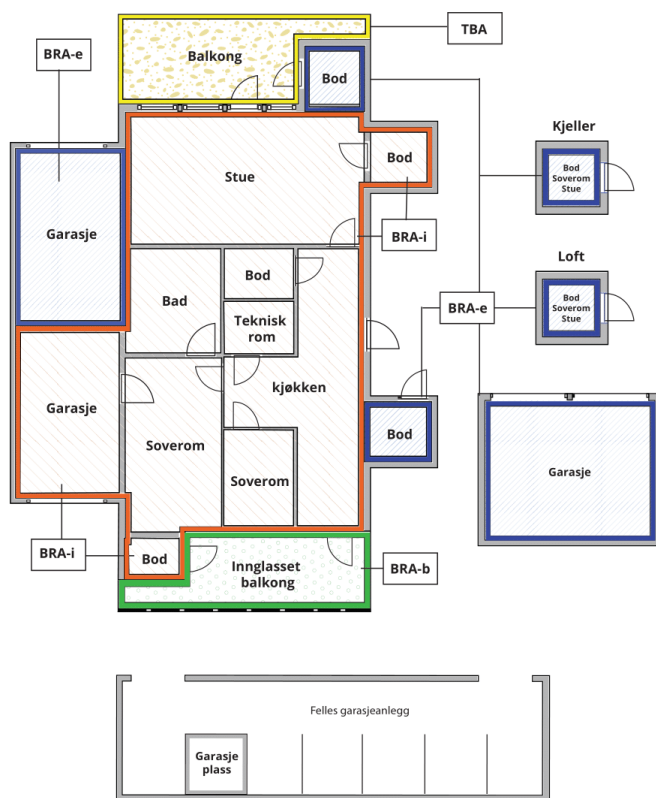
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	52			52		18	70
1. Etasje	89	25	11	125	109		125
Kjeller	71			71			71
SUM	212	25	11		109	18	266
SUM BRA	248						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, stue, bod, bad, allrom, kjøkken	Garasje	Innglasset balkong
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, stue, gang 2, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Eksternt bruksareal er garasje, og TBA er hagestue.
Terrasse- og balkongareal er summen av terrasser, skiferplating og treplating.

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 skjønsmessig.

På grunn av boligens alder, flere ombyggings- og påbyggingsfaser, manglende tegninger samt konstruktive forhold som sjakter og varierende veggtykkelser, er eksakt arealfastssettelse forbundet med en viss usikkerhet. Arealene er fastsatt etter beste faglige skjønn. Det kan ikke utelukkes mindre avvik i arealene som følge av skjulte konstruksjoner og begrensede målemuligheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Underetasjen er innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom og benyttes i dag til utleie. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at arealet er godkjent som selvstendig boenhet eller for varig opphold. Ifølge eier er utleiedelen ikke omsøkt eller godkjent.

Det er registrert forhold som kan være til hinder for godkjenning etter dagens krav, herunder lav takhøyde, begrenset dagslysforhold og manglende tilfredsstillende rømningsmulighet.

Forholdet er eller kan være søknadspliktig. Kommunen er rette myndighet for endelig avklaring av godkjenningsstatus.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad i 2. etasje er renovert 2026
Vaskerom i kjeller er ferdigstilt i 2026
Bad i 1 etasje er renovert 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	810		0	579 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nestunveien 26

Hjemmelshaver

Hopland Oddne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tasta bydel 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 har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt, og er opparbeidet med terrassearealer i tre og skifer, samt plen og beplantning. Innkjørsel og parkeringsareal er belagt med belegningsstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 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.

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.