

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Roald Amundsens gate 28B , 4307 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 685

 Andelsnummer 114

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21403-1059

Referansennummer: CF5514

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad



**BORG TAKST AS** 



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre taksmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



**Rapportansvarlig**

Anders Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

anders@borg-takst.no

959 60 288



**BORG TAKST AS**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 strakstiltak 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

Det må påregnes noe vedlikehold jf. tilstandsgrader i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Leilighet - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass (2-lags glass) - 2011.  
Malt hoveddør, B30 (brannklasse), 1978, Svensk Dörrteknik AB  
Balkongdør, hvitmalt, isolerglass (2-lags glass), 2011, Gilje

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig tak/ vegg: Overmalte overflater innvendig tak og vegg.  
Innvendige gulv består av: Parkett/ laminat  
Hvite innvendige dører.  
Dører skal ifølge tidligere salgsoppgave være fra 2014, dør til bad fremstår å være av eldre dato (ukjent alder).  
Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

Kontroll av etasjeskiller er utført i relevante rom, med målinger over kort målelengde på ca. 2 m og samlet avvik over rommets lengde. I stue er det målt lokale avvik på inntil 8 mm og totalt 15 mm, mens det i entre/gang er målt lokale avvik på inntil 3 mm og totalt 6 mm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Slett overmalt inv. tak, fliser på vegg og gulv.  
Utstyr: Servant i innredning, skuffer, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj.  
Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

### EIERS EGENERKLÆRING

Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS - våtrom - 2014  
Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd systerne, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv.  
Se ellers egenerklæring.  
Slett overmalt tak, flis på vegger..  
Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser over benkeplate.  
Utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, komfyrvakt og stekeovn; ifølge eier.  
Mangler lekkasjestopper.  
Kjøkkenet er ca. 13 år på befaringsstidspunktet.  
Avtrekk over platetopp, ifølge eier tilknyttet sentral avtrekks anlegg.  
Funksjonstest med papir på befaringsdagen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørskap for rør-i-rør anlegg for bad - 2014 iht. tidligere salgsoppgave og egenerklæring.  
Kobber anlegg fra varmtvannsbereder og kjøkken, høyst sannsynlig fra byggeår (1978).

Hovedstoppekran av ukjent alder, i skap mot sjakt i kjøkken, funksjonstest på kjøkken, kran stenger som tiltenkt.

Ukjent type avløpsrør, iht. tidligere salgsoppgave er avløpsrør i støpejern og PVC.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Synlig avløpsrør i plast i luke for inspeksjon bak servant i bad.

Varmtvannsbereder, 116 liter fra 2002, plassert i kjøkkenskap på kjøkken mot stue, vegghengt.

Elektrisk: Automatsikringer, sikringssskap er montert i felles gang (114).

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon via vindusventiler og mekanisk avtrekk via kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekk er ifølge eier opplyst å være del av sentral avtrekk i bygget.

Iht. tidligere salgsoppgave skal anlegget være rensert i 2023.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Boligblokken viser iht. Risikoreport fra Propcloud at ligger innenfor område definert under marin grense, hvor det stedvis kan forekomme marine avsetninger, herunder leire.

Leiligheten har innglasset balkong, der innglassing anses å være avgrensning, avstand fra gulv til innglassingen er ca. 0,9 m, iht. dagens krav skal dette være 1,2 m.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

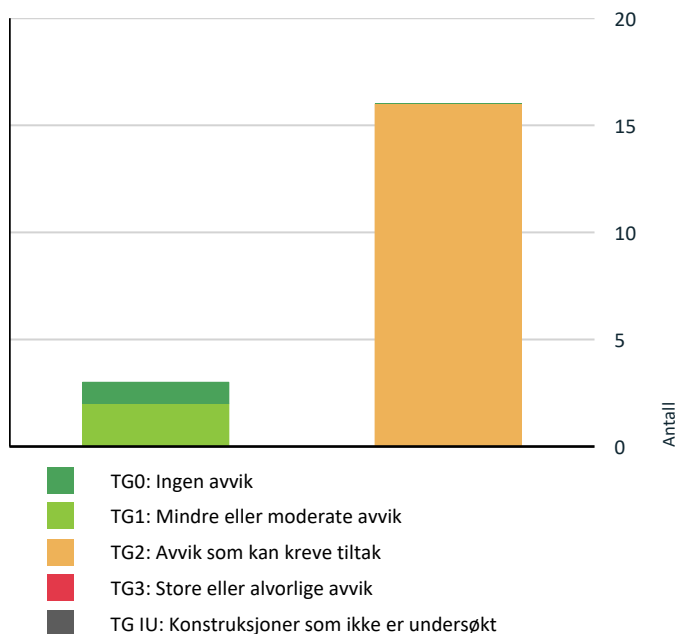
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger vurdert ut fra oversendt plan fra megler.

Det er fravik fra tegningene da tidl. eier har flyttet innvendig vegg mellom bod og soverom inn i soverommet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Forutsettes at brannskille ikke er brutt som følge av vannskap og inspeksjonsluge i skillevegg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket med fasadekledning/ platekledd overflater, og kontroll er derfor begrenset til visuelle undersøkelser av synlige flater.

Innvendige tunge møbler med vekt over ca. 25 kg er ikke flyttet av hensyn til helse og sikkerhet, da enkeltloft over denne vekten ikke er anbefalt.

Forhold bak slike møbler, herunder risiko for kondens og eventuell muggvekst mot yttervegger, kan derfor ikke utelukkes.

Knirk i gulv kan oppleves ulikt fra bruker til bruker og har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet.

Det er opp til kjøper å vurdere om dagens forhold oppleves som tilfredsstillende eller om tiltak anses nødvendig.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller.

Vurderinger av dagens bruk og eventuelle brukstillatelse/ ferdigattest utføres ut fra eiers opplysninger til befaringsdagen og her kan det være avvik fra faktiske forhold eller opplysninger fra megler.

Garasje/ utvendige boder er ikke nærmere vurdert eller tilstandsvurdert.

Tilvist garasje plass er tatt med i areal oversikten til rapporten da tolkning av felles garasjeanlegg vurderes som felles lukket anlegg under bakke med felles garasjeport.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater  
vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater  
Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran  
og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr  
og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og  
innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1978

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard ut fra byggeår.

**Vedlikehold**

Bygget er utvendig vedlikehold av borettslaget.

### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering/ oppussing/ vedlikehold	Hentet fra selgers egenerklæring: Boligblokken har blitt pusset opp utvendig på fasade og innglassert balkong. Utført i regi av borettslaget. Faglært arbeid utført av Faber Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2010.
2013	Elektrisk arbeid	Hentet fra selgers egenerklæring: Sinus Elektro AS; Elektro installasjon gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken(komfyrvakt, stikk, lys) stikkontakt stue, balkong, bad. Egeninnsats; Lamper/lys i tak montert av tidligere ufaglært eier.
2014	Modernisering/ oppussing	Hentet fra selgers egenerklæring: Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i- rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd systerne, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv. Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS Fliser på vegg og gulv ble utført av ufaglært tidligere eier.
2022	Vedlikehold; Vann og avløp	Hentet fra selgers egenerklæring: Rørhab AS; Kontroll og vedlikeholdsarbeid

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass (2-lags glass) - 2011.

Vinduer er kontrollert i stue, kjøkken og soverom, og øvrige vinduer er ikke undersøkt. Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke, og det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte eller sprukne glass på befaringsdagen. Vinduer har normalt forventet levetid på 20-40 år ved jevnlig vedlikehold, herunder smøring av beslag og kontroll av pakninger.

På befaringsdagen er det ikke påvist råte i kontrollerte vinduer, det gjøres likevel oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

**Årstill:** 2011      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Registrert en mindre skade i lukkekarm stue, karmen glipper, samt en mindre skade i karm på kjøkken.

Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i temperatur og luftfuktighet, samt alder og slitasje på overflatebehandling.

KONSEKVENNS: Ved videre utvikling kan det oppstå flassing av maling, økt vedlikeholdsbehov og redusert lufttetthet lokalt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
For skade i stue anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuell pågående eller tidligere fuktpåvirkning fra utvendige utettheter, da skjulte skader i lukket konstruksjon ikke kan utelukkes.



Foto viser skade i lukkekarm.



Foto viser skade i karm, kan legges til utetthet i overgang fasadeplater/ utvendig belistning - se andre utv. forhold.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt hoveddør, B30 (brannklasse), 1978, Svensk Dörrteknik AB  
Balkongdør, hvitmalt, isolerglass (2-lags glass), 2011, Gilje  
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke, og det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte eller sprukne glass på befaringsdagen.  
Ytterdører/ balkongdører har normalt en forventet brukstid på 20 - 40 år, dette forutsetter vedlikehold etter anbefalinger fra produsent.

På befaringsdagen er det ikke påvist råte i balkongdør, det gjøres likevel oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid for karm, ramme, pakninger og glass. Døren er fra ca. 1978 og har overskredet normal forventet brukstid, og som følge av alder, slitasje på materialer, beslag og tetninger, samt manglende dokumentasjon, vurderes brannteknisk funksjon som usikker.

KONSEKVENS: Den høye alderen innebærer risiko for redusert brann- og røykmotstand sammenlignet med dagens krav, og døren kan derfor ikke nødvendigvis gi forutsatt beskyttelse ved brann. Forholdet medfører økt usikkerhet knyttet til personsikkerhet og samlet brannsikring i boligen.

På befaringsdagen registreres skade i pakning på balkongdør.  
KONSEKVENS: Skade i pakninger vil medføre ett økt energiforbruk som følge av kald trekk og over tid medføre enn økt fuktbelastning mot trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Utskifting av branndør bør vurderes for å sikre tilfredsstillende brann- og røykmotstand i tråd med dagens krav.

Skadet pakning i balkongdør til terrasse anbefales utbedret eller skiftet for å redusere trekk, energitap og fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjoner.



Foto viser alder på hoveddør.



Foto viser skader i pakning balkongdør.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Innglasset balkong.



Foto viser funksjonstest av innglassing.

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende skruer i innfesting av platekledning. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse ved montering.  
KONSEKVENS: Manglende innfesting kan føre til bevegelser i platene, åpne skjøter og redusert estetisk kvalitet over tid.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

KONSEKVENS: Manglende tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler medfører usikkerhet knyttet til byggets tekniske tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette kan føre til at nødvendige tiltak ikke avdekkes eller gjennomføres i tide, med risiko for økte kostnader, uforutsette utbedringer og redusert forutsigbarhet for eiere.

Det er registrert utetthet mellom beslag og fasadeplater under vindu i hjørne innvendig innglasset balkong. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull utførelse eller utilstrekkelig tilpasning av beslag mot fasadeplater i overgangssoner.

KONSEKVENS: Utetthet kan medføre vanninntrengning bak fasadekledningen med risiko for fuktpåvirkning, redusert levetid på materialer og skjulte skader i konstruksjonen, dersom det kommer fritt vann fra overliggende enhet.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å ettermontere manglende skruer og sikre korrekt innfesting av platekledning i henhold til produsentens anvisninger og god byggeskikk. Dette vil redusere bevegelser i platene og bidra til bedre stabilitet og utførelse over tid.

For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det anbefales å utbedre forholdet ved å sikre tett og korrekt avslutning mellom beslag og fasadeplater, herunder justering eller utskifting av beslag og tetting i henhold til god byggeskikk.



Foto viser manglende skruer på plater.



Foto viser utetthet mellom beslag og fasadeplater under vindu.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater består av: Overmalte overflater innvendig tak og vegg. Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen i stue på venstre side av vinduer i hjørne mot naboenhet registreres ett mindre riss.

KONSEKVENNS: I hovedsak av kosmetisk art. Kan være tegn på bevegelser som medfører at sprekker må overvåkes over tid, dette er en vurdering som faller utenfor denne rapportens mandat.

Overflater må sparkles og males, noe som kan innebære kostnader for kjøper.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

For å få tilstandsgrad 1 må overflatene sparkles og males. Hjørne utbedres evt. lokalt. Utbedring ved eget behov eller ønske.



Mindre riss i hjørne registrert.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Innvendige gulv består av: Parkett/ laminat  
Forbehold om feil beskrivelse av overflater da det ikke foreligger en utfyllende beskrivelsesliste fra utbygger/ eier.

Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik.

Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje.

Kort målelengde er ca 2 m mellom hvert kontrollpunkt og lang målelengde er totalproduktet.

Følgende rom er kontrollert:

Stue (lokalt 8 mm/ totalt 15 mm)

Entre/ gang (lokalt 3 mm/ totalt 6 mm)

Til orientering:

Det kan være avvik som ikke er kontrollert som kan medføre endring i tilstandsgrad dersom kontroll foretas i øvrige rom.

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Registreres knirk i soverom, stue, kjøkken og entre/ gang på befaringsdagen, kan ikke utelukkes andre steder, selv om knirk ikke er registrert. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger, skyldes som oftest skjevheter, underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv. Knirk er avvik iht. NS3600 og medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Det er målt høydeforskjeller på over 15 mm i stue. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til akseptable måleavvik, da registrerte nivåforskjeller overstiger anbefalte toleranser.

KONSEKVENNS: Registrerte høydeforskjeller kan medføre redusert brukskomfort kan oppleves som sjenerende ved ferdsel og møblering. Over tid kan ujevnheter gi økt slitasje på gulvbelegg og inventar.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Det anbefales å vurdere utbedring av gulvkonstruksjon der knirk og ujevnheter oppleves som sjenerende, eksempelvis ved etterfesting, justering eller omlegging av gulv. Ved større tiltak, som utskifting av gulv, bør underliggende konstruksjon kontrolleres og eventuelle skjevheter utbedres for å redusere knirk og nivåforskjeller. Behov for tiltak vurderes ut fra brukskomfort og kjøpers toleranse for dagens forhold.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite innvendige dører.  
Dører skal ifølge tidligere salgsoppgave være fra 2014, dør til bad fremstår å være av eldre dato (ukjent alder).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør mellom stue/ kjøkken er skjev. Justering må påregnes, og det kan ikke utelukkes at karm og/eller dørblad må skiftes dersom justering ikke er tilstrekkelig. Registrert skjevheter i etasjeskiller i området som indikerer at gulvet i dette området må avrettes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:  
Justere innvendige dører, karm/ ramme byttes ved behov.  
Foreta en ytterligere undersøkelser når dører justeres for om vegg/ etasjeskiller må avrettes.



Innvendig dør kjøkken er skjev og har behov for justering. Kan ikke utelukkes at utbedring av karm/ gulv må gjennomføres.

## VÅTROM

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Valgt teknisk forskrift TEK 10 for krav til fall, ut fra opplysning om membran fra 2014.

Sluk av ukjent alder, sannsynligvis fra 90-tallet.  
Ingen dokumentasjon.

#### EIERS EGENERKLÆRING

Ole Løvås AS og Oddvar Harestad AS - våtrom - 2014

Bad ble pusset opp. Ny membran rør-i-rør, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innebygd sistene, fordelerskap, ny vask, fliser på vegg og gulv.

Se ellers egenerklæring.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Slett overmalt tak, flis på vegger.

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca. 10 - 20 år.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres sprang (kantavvik) mellom veggfliser og kantskade i fliser. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at flisarbeidet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Mest nærliggende årsak til avviket vurderes derfor å være mangelfull utførelse ved montering av veggfliser, med avvik fra normal håndverksmessig standard.

KONSEKVENNS: Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, men kan over tid gi økt slitasje på fuger og vanskeligere renhold.

Det er påvist riss/ sprekke i fuger på veggflater over dusj.

KONSEKVENNS: Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Mest nærliggende årsak vurderes å skyldes at flislimen er påført horisontalt, noe som kan hindre nedadgående fukttransport og føre salter ut i fugene.

KONSEKVENNS: Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon.

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (eksempel på våtsoner er vask, dusj, badekar, osv.). Mindre avflassing i nedre del av dør ved luftspalte, som sannsynlig skyldes fuktig luft fra tilstøtende rom som er ført under dørbladet.

KONSEKVENNS: Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning og kan medføre videre avflassing og slitasje på dørens overflate over tid. Dette kan gi økt vedlikeholdsbehov og redusert estetisk kvalitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å foreta lokal utbedring av flis- og fugeløsninger i våtsonen, herunder reparasjon eller utskifting av skadde fuger og vurdering av utførelse bak flisene for å redusere fuktbelastning. Dersom forholdene vedvarer eller forverres, bør nærmere undersøkelser utført av fagkyndig vurderes. Dør med ikke fuktbestandige materialer i våtzone anbefales fulgt opp med overflatebehandling eller utskifting til egnet løsning for våtrom.



Foto viser sprang mellom fliser på vegg.



Foto viser kantskade i fliser på vegg.

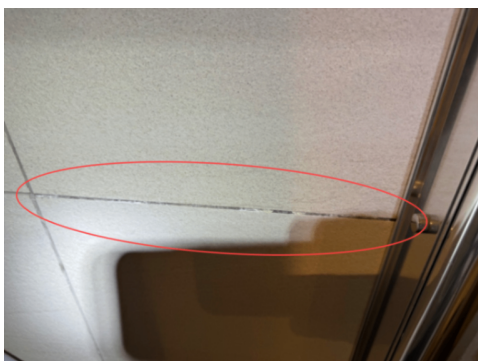


Foto viser saltutslag i fuger på vegg utenfor dusjsonen.



Foto viser sprekk i flisfuge.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis på gulv ved dørterskelen er 16 mm, oppkant 70 mm, høydeforskjell mellom topp sluk til topp membran ca. 86 mm, forutsatt membran er trukket opp bak fliser ved dør. Varierende fall i dusjsonen; registrert 4 - 17 mm/m høyde fra fliser i hjørner til topp av sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Egnerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stedvis dunking på fliser (hulrom under) registreres bom i dusjsone, rundt toalett/ servant og ved dør. Vurderes som enkeltfliser.

KONSEKVENNS: Fliser kan som følge av bom, løsne fra underlaget eller knuse/ sprekke lettere.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

ÅRSÅK/ KONSEKVENNS: Gulvet i dusjsonen har fall mot sluk, men fallet er mindre enn kravet i gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet, og målinger viser at avrenningen ikke er tilstrekkelig. Dette medfører at vann kan bli liggende på overflaten etter bruk, noe som gir økt fuktbelastning på membran og tettesjikt samt vanskeligere renhold. På befaringsdagen ble det registrert gjenstående vann på overflaten i dusjsonen etter bruk. Over tid kan forholdet øke risikoen for fuktskader, særlig ved redusert vedlikehold eller delvis blokkert sluk.

På befaringsdagen registreres mugg-/svertesopp i mykfuger (silikonfuger), mest sannsynlig som følge av silikon uten sopphekkende egenskaper.

KONSEKVENNS: Ingen konsekvens, svartesopp er i hovedsak av kosmetisk avvik.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger.

KONSEKVENNS: Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å følge opp fliser med bom ved lokal reparasjon eller utskifting av enkeltfliser der dette vurderes hensiktsmessig. Avvik i fallforhold i dusjsonen bør vurderes nærmere av fagkyndig, og ved større tiltak eller rehabilitering bør korrekt fall mot sluk etableres i henhold til gjeldende krav. Mugg-/svertesopp i silikonfuger anbefales rengjort eller fugene skiftet til silikon med sopphekkende egenskaper, og saltutslag i fuger bør følges opp med rengjøring og kontroll av fuktforhold for å begrense videre utvikling.



Foto viser mugg i mykfuge.



Foto viser kontroll av fall mot sluk, ca. 4 mm/m. Saltutslag inn mot vegg.



Foto rød trekant, markerer hvor bom er observert under flis ved sluk i dusjsonen.



Foto rød ring, markerer hvor bom er observert rundt toalett.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Grunnet type sluk er ikke membran/ tettesjikt visuelt synlig i sluket. Membran/ tettesjikt er tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler. Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Forventet levetid tettesjikt/ membran 10 - 20 år. Forventet levetid/ brukstid på sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

**KONSEKVENNS:** Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Slukløsningen er over 25 år gammel og har nådd en alder der tetthet og funksjon vurderes som usikker. Eldre sluk kan ha svekket materialkvalitet, klemring og overgang mot membran som følge av aldring, slitasje og tidligere utførelsesmetoder som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav.

**KONSEKVENNS:** Redusert tetthet i slukløsningen kan medføre økt risiko for lekkasje og fuktinntrengning i underliggende konstruksjon, med fare for skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Det foreligger ingen dokumentasjon som viser faglig utførelse av våtrommet (ferdigattest, FDV, tettesjiktsertifikat etc.). Dette medfører isolert sett at det ikke kan verifiseres om kravene til tetting, materialvalg og utførelse er oppfylt. I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova gir dette økt usikkerhet rundt eventuell skadestatus og restlevetid. Våtrommet er derfor klassifisert med vesentlige avvik og/eller svekket funksjon ved manglende dokumentasjon.

På befaringsdagen registreres en inspeksjonsluke under servant i våtsone. Luken er ikke tett, og utførelsen rundt rørgjennomføringer vurderes som mangelfull/feil, med avvik fra anbefalt løsning for våtrom. **KONSEKVENNS:** Avviket kan medføre risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjon dersom lekkasjer oppstår. Risikoen vurderes imidlertid som begrenset så lenge avløp og vannledninger holdes under jevnlig kontroll for lekkasjer, og forholdet følges opp med normalt tilsyn og vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:**  
Det anbefales å følge våtrommet opp med jevnlig kontroll for tegn til lekkasjer og fuktpåvirkning, særlig rundt sluk, inspeksjonsluke, dørterskel og rørgjennomføringer. Med bakgrunn i alder på membran og slukløsning, manglende dokumentasjon og registrerte utførelsesavvik, bør ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig vurderes dersom det planlegges videre bruk uten rehabilitering. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet anbefales full utskifting av membran, sluk og tilhørende detaljer til løsninger som tilfredsstiller dagens krav. For å forlenge levetiden kan dusjkabinett vurderes.



Foto viser ved dørterskel er ikke membran synlig, svelling/ skader i nedre kant dør.



Foto viser sluk i dusjsonen.



Foto viser luke i våtsone.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Etablert spalte i flisfuge i toalettssone mot servant, forutsettes dette er for evt. lekkasjevann.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningskuffer sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

**KONSEKVENNS:** Over tid fører forholdet til redusert funksjon og forkortet levetid på baderomsinnredningen. Forholdet har i hovedsak kosmetisk betydning, men indikerer samtidig økt fuktbelastning i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:**  
Det anbefales å redusere fuktbelastning på baderomsinnredningen ved å unngå vannsøl og sikre god ventilasjon. Skadde skuffer bør følges opp med justering, reparasjon eller utskifting etter behov for å bevare funksjon og brukstid. Videre anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer fra tilstøtende installasjoner, da forholdet kan indikere økt fuktpåvirkning i rommet.

# Tilstandsrapport



Foto viser røropplegg for vaskemaskin.



Foto viser funksjonstest av avtrekk.



Foto viser eksempel på svelling på skuffefronter.



Foto viser spalte under dør, ca. 7 mm.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon vegg over dusj, ifølge eier er anlegget tilknyttet felles anlegg. Funksjonstestet med papir.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i våtrommet. Avstanden mellom terskel og dørblad er mindre enn anbefalt minimum på ca. 15 mm, noe som gir redusert tilluft til rommet.

KONSEKVENNS: Forholdet kan medføre at det ikke tilføres tilstrekkelig tilluft til våtrommet, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom dørblad og terskel, alternativt annen løsning for tilluft, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet. Effekten av tiltaket bør vurderes i sammenheng med eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskifting.

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert inspeksjonsluke under servant.

MERKNAD: Dusj, servant og toalett er i hovedsak plassert mot sjaktvegg slik at hulltaking fra tilstøtende rom ikke lar seg gjennomføre.

Fuktmåling, visuell kontroll og berøring av isolasjon ble foretatt, ikke registrert fukt i berørt område.



Foto: Fuktmåling i tilgjengelig trevirke.

# Tilstandsrapport



Foto: Visuell kontroll.

## KJØKKEN

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser over benkeplate.

Utstyr: kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, komfyrvakt og stekeovn; ifølge eier.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres på kjøkkeninnredning;  
- mindre hakk/ svellinger i skapfronter, som følge av normal slitasje og bruk av kjøkken.

KONSEKVENNS: Kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid.

Ved stedvis dunking på fliser (hulrom under) registreres bom i rundt servant og platetopp. Vurderes som enkeltfliser.

KONSEKVENNS: Fliser kan som følge av bom, løsne fra underlaget eller knuse/ sprekke lettere.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre kosmetiske skader på kjøkkeninnredning ved lokal reparasjon, justering eller utskifting av skadde fronter og eventuelt skrog der dette vurderes hensiktsmessig. Fronter kan vurderes innlevert til puss/ lakkering om det er mulighet, dette må undersøkes med egnet verksted. Skadene kan også følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å begrense videre nedbrytning og bevare funksjon og brukstid. Tiltak vurderes ut fra estetisk behov og videre utvikling av forholdene.

Fliser med bom bør overvåkes, og enkeltfliser kan vurderes festet på nytt eller skiftet ut dersom det oppstår løse fliser, sprekker eller funksjonsproblemer.



Foto viser eksempel på svelling av kjøkkenfronter.



Foto viser hvor bom bak flis er påvist ved vask.



Foto viser hvor bom bak flis er påvist ved platetopp.

### LEILIGHET > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk over platetopp, ifølge eier tilknyttet sentral avtrekks anlegg. Funksjonstest med papir på befaringsdagen.

**Årstall:** 2024      **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Foto viser test av avtrekk over platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rørskap for rør-i-rør anlegg for bad - 2014 iht. tidligere salgsoppgave og egenerklæring.

Forventet levetid for vurdert type vannrør er 50 - 100 år, anbefalt brukstid ca. 50 år, ca. 12 år på befaringsdagen.

Kobber anlegg fra varmtvannsbereider og kjøkken, høyst sannsynlig fra byggeår (1978).

Forventet levetid for vurdert type vannrør er 25 - 50 år, anbefalt brukstid ca. 25 år, ca. 48 år på befaringsdagen.

Hovedstoppekran av ukjent alder, i skap mot sjakt i kjøkken, funksjonstest på kjøkken, kran stenger som tiltenkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kobberrør av eldre dato, har en usikker fremtidig funksjon iht. forventet levetid/ brukstid og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlig ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig.

Hovedstengekran er ikke merket.

KONSEKVENNS: Manglende merking av hovedstoppekran kan føre til forsinket avstengning ved lekkasje eller akutt vannskade. Dette kan medføre økt omfang av vannskader på bygningsdeler og innredning, samt økte utbedringskostnader dersom vannet ikke stenges raskt.

Tverrkobling mellom plast- og kobberrør i kjøkkenskap med hovedstoppekran har ukjent utførelse, dokumentasjon og alder. Forholdet kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep, og dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Ingen lekkasje eller følgeskader ble observert på befaringsdagspunktet.

KONSEKVENNS: Ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på tverrkobling mellom plast og kobberrør gir økt usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Eventuelle lekkasjer kan oppstå skjult og utvikle seg over tid før de oppdages, med risiko for fukt og vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner, selv om det ikke er observert lekkasje på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales jevnlig ettersyn og kontroll av eldre kobberrør og tverrkobling for å avdekke eventuelle lekkasjer på et tidlig tidspunkt. Hovedstoppekran bør merkes tydelig for å sikre rask avstengning ved lekkasje eller akutte situasjoner. Videre anbefales det å avklare utførelsen av koblingen mellom eldre kobberanlegg og nyere rør-i-rør-system, for eksempel ved kontroll utført av rørlegger, for å redusere usikkerhet knyttet til tetthet, funksjon og restlevetid. Kan med fordel etableres lekkasjestopper.



Foto viser fordelerskap for rør-i-rør system på bad.



Foto viser kobberanlegg, kjøkkenskap.



Foto viser stoppekran og tverrkobling mellom plast og kobber.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ukjent type avløpsrør, iht. tidligere salgsoppgave er avløpsrør i støpejern og PVC.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Synlig avløpsrør i plast i luke for inspeksjon bak servant i bad.

## EGENERKLÆRING:

Rørhåb AS - 2022 - Kontroll og vedlikeholdsarbeid.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

KONSEKVENNS: I avløpsrør av normal forventet type fra byggeår vil det forekomme rust (graffitisering) som medfører at det kan forekomme fortetninger som følge av avstengninger i anlegget.

Ved fortetning av anlegget vil det være ett økt behov for gjennomspyling, påregnelig hvert 3 år eller hyppigere dersom fortetning forekommer ofte.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet, herunder periodisk gjennomspyling, for å redusere risiko for fortetninger og funksjonssvikt. Anlegget fungerer på befaringdagen og det vurderes ikke som behov for umiddelbare utbedringstiltak, men på grunn av alder kan skader og funksjonssvikt oppstå plutselig. Ved gjentatte avløpsproblemer bør ytterligere undersøkelser, som kamerakontroll utført av fagkyndig, vurderes for å avklare tilstand og restlevetid, og det må påregnes at utskifting av deler av anlegget kan bli aktuelt på sikt.

## TC 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindusventiler og mekanisk avtrekk via kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekk er ifølge eier opplyst å være del av sentral avtrekk i bygget.

Iht. tidligere salgsoppgave skal anlegget være renset i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastningen i flere rom, da ventileringen kun er basert på naturlig ventilasjon uten aktiv luftutskifting. Erfaring viser at slik løsning ofte ikke gir tilfredsstillende luftskifte i henhold til kravene for de aktuelle rommene ved normal bruk. Som følge av dette vil ventileringen ikke oppnå dagens krav til luftkvalitet i oppholdsrom. Det er derfor valgt tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på avviket. Mangelfull ventilering kan medføre kondensdannelse og dårlig innelima i de aktuelle rommene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder, 116 liter, plassert i kjøkkenskap på kjøkken mot stue, vegghengt/ skaphengt.

Forventet brukstid på varmtvannsberedere er mellom 20 - 40 år.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fast strømtilkobling etter dagens krav, da varmtvannsbereder er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. Dagens tilkobling medfører en økt risiko for termiske skader og i verste fall brannfare ved langvarig belastning. Under befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til overoppheting eller termiske skader på hverken støpsel eller stikkontakt.

Berederen er over 20 år, det er derfor usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENNS: Som følge av høy alder har berederen usikker restlevetid, og risikoen for funksjonssvikt eller lekkasje øker over tid. Dette kan medføre behov for uforutsett utskifting og i verste fall vannskader dersom svikt oppstår plutselig.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsbereder. Berederen er montert i kjøkkenskap i rom uten sluk, uten lekkasjesikring med avrenning til avløp, og uten rørføring fra trykkventil til avløp. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger for plassering og sikring av varmtvannsbereder og innebærer økt sårbarhet ved lekkasje eller utløsning av sikkerhetsventil.

KONSEKVENNS: Ved lekkasje eller overløp fra trykkventil kan vann bli liggende skjult i skap og omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fukt og vannskader før forholdet oppdages. Dette kan medføre skader på innredning, gulv og tilstøtende bygningsdeler, samt økte utbedringskostnader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å etablere fast, forskriftsmessig strømtilkobling for varmtvannsbereder utført av autorisert elektrinstallatør. Med bakgrunn i berederens alder bør utskifting vurderes for å redusere risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Videre anbefales det å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, herunder avrenning til sluk eller avløp samt korrekt rørføring fra trykkventil, for å begrense risiko for skjulte vannskader. Eventuelle tiltak bør vurderes samlet for å oppnå en sikker og robust løsning i henhold til dagens krav. Anbefaler å flytte varmtvannsbereder til bad når den skal byttes ut.



Foto viser bruksanvisning/ infoskjema på varmtvannstanken.

## TC 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport



Foto viser hvor varmtvannsbereder i kjøkkenskap.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer, sikringsskap er montert i felles gang (114).

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.  
**2013 Iht. tidligere salgsoppgave ble anlegget sist oppdatert i 2013.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent På befaringsdagen foreligger det ikke samsvarserklæring på elektriske installasjoner i boligen. Viser derfor videre til egenerklæring fra eier og tidligere salgsoppgave som opplyser at arbeidet skal være utført av Sinus Elektro 04.07.2013.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Sinus Elektro AS - 2013 - Elektro installasjon gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken(komfyrvakt, stikk, lys) stikkontakt stue, balkong, bad.**  
**Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet, krav etter 1.1.1999 og skal til enhver tid oppbevares av eier, anbefalt med**

### egen utskrift i sikringsskapet.

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? Sjekking 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 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?  
**Ja**
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 I sikringsskapet er det observert ett hull ved siden av strømmåler som ikke er tettet.**

### Generell kommentar

Ut fra observasjon om hull i sikringsskapet samt manglende samsvarserklæring fra 2013 anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg.

Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklete kontroll iht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.

### KONSEKVENNS

Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens forenklete kontroll av den bygningssakkyndige.  
Kostnader som følge av feil og mangler på det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport



Foto viser sikringer.

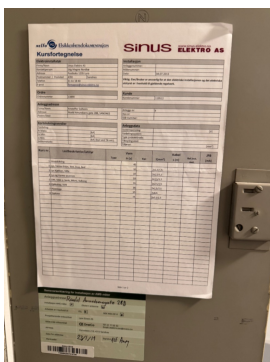


Foto viser kursoversikt og samsvarserklæring for bytte av strømmåler.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger utenfor aktsomhetskartet for skred og flomfare iht. NVE.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

KONSEKVENNS: Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført radonmåling i boligen.

Boligblokken vurderes å ligge innenfor mulighetsområde for marin grense og aktsomhetsområde for kvikkleire.

Leiligheten har innglasset balkong, der innglassing anses å være avgrensning, avstand fra gulv til innglassingen er ca. 0,9 m, iht. dagens krav skal dette være 1,2 m.

KONSEKVENNS: Redusert trykkgjennomsløpelse ved bruk/ fallulykker som følger av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:** Radon er en usynlig og luktfri gass som kan trenge inn fra grunnen, særlig i boliger med konstruksjoner i kontakt med terreng. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmings sesongen (vinterhalvåret), da dette gir mest representativt resultat. Manglende radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til innemiljø og potensiell helsesisiko, da forhøyde radonverdier over tid kan øke risiko for helseskader. Tiltak kan bli nødvendig dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Eventuell risiko knyttet til grunnforhold bør avklares gjennom borettslagets vedlikeholdsrapport, tilgjengelige offentlige kartdata eller ved geoteknisk vurdering dersom det planlegges terrengingrep eller større byggearbeider.

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten på balkongen, for eksempel økt høyde på rekkverk eller annen sikring, dersom forholdet oppleves som utrygt ved bruk.



Kvikkleire - Aktsomhet



Radon aktsomhet



Marin Grense

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

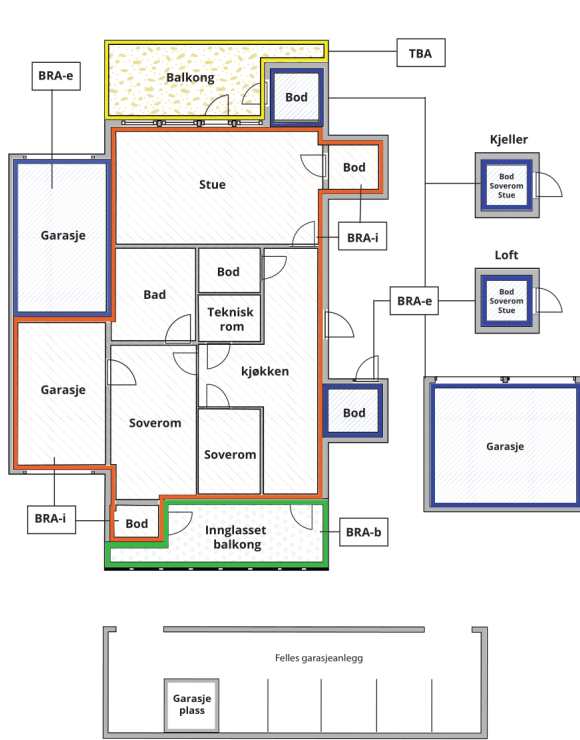
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	67	4	8	79	
Bod i u. etasje		2		2	
Garasje		15		15	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>21</b>	<b>8</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod/ kontor	Bod i felles areal	Innglasset balkong
Bod i u. etasje		Bod	
Garasje		Garasje	

### Kommentar

Rom/ boder som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Garasje/ utvendige boder er ikke nærmere vurdert eller tilstandsvurdert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealmålingen er oppmålt med laser og på bakgrunn av tegninger/ tegningsgrunnlag der dette er tilgjengelig.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.

På grunn av tilkommelighet/ redusert tilgjengelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Kommentar innglasset balkong:

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan mv. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Gulvareal for innglasset balkong er ca. 6 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger vurdert ut fra oversendt plan fra megler.

Det er fravik fra tegningene da tidl. eier har flyttet innvendig vegg mellom bod og soverom inn i soverommet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	63	21

## Kommentar

### Leilighet

P-rom: Entre, Soverom, Bad, Stue og Kjøkken

S-rom: Bod

Innglasset balkong kommer som tillegg på 6 m2, ikke medtatt i oversikt over P/S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Anders Serigstad	Takstingeniør
	Hallvard Sørensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	685		0	17672.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Roald Amundsens gate 28B

### Hjemmelshaver

Gandsfjord Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946991996			Sørensen Hallvard Hjelmaas

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

114

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet tilknyttet borettslag.  
Leiligheten er etablert i 11. etasje.

### Adkomstvei

OFFENTLIG  
Interne trappeoppganger, etablert heis.  
Trappeoppgang er ikke benyttet, kun heis mellom etasjer.  
Se ellers meglers opplysninger.

### Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

### Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.