

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hoddeland 55 , 4324 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 33, bnr. 1123

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 30.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1121

Referansenummer: AC1874

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

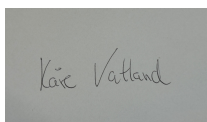
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som ble oppført i 2010.
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, forventet teknisk levetid og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Flatt tak som er antatt teknet med papp.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium
Vinduer og dører med 2- lags isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Klikk laminat og teppe på gulv. (Montert på eksisterende parkett)
Malt mdf palter på vegg
Malte tak-ess plater i himling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. tatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne

mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, øvrige rom er ventiler med vegg ventiler og ventiler i vinduer.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, Oppgradert med el-bil lader og enkelte stikk og lysarmatur i 2022.

Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

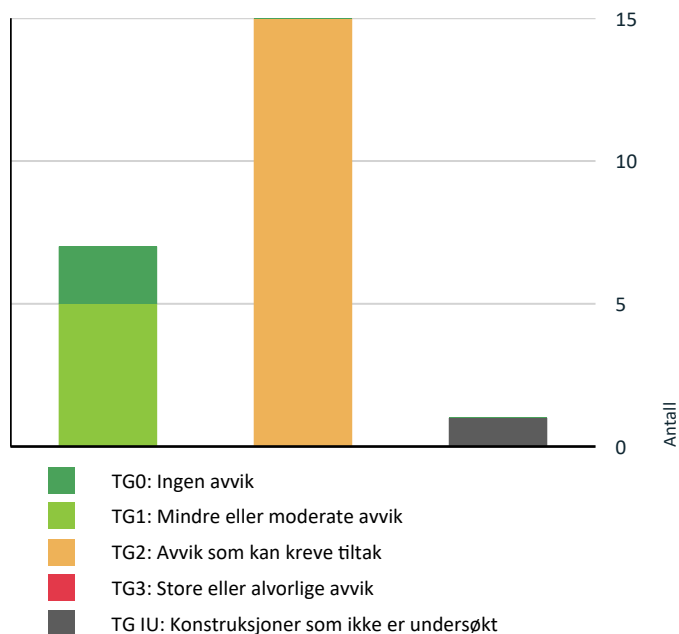
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Dette vurderes som normalt i forhold til alder og eksponering, og det må påregnes behov for overflatebehandling/vedlikehold innen rimelig tid for å opprettholde nødvendige beskyttelsesegenskaper.

Det er observert svelling i vindusforinger på soverom i 2. etasje, samt ved vindu på kjøkken i 1. etasje. Skadene antas å ha oppstått som følge av fuktpåvirkning, trolig når vindu har stått i luftestilling over tid. Det ble målt varierende fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen, noe som kan indikere periodevis fuktopptak.

Videre oppfølging anbefales, herunder sikring av tilstrekkelig uttørking og eventuelt utskifting av skadde foringer dersom utviklingen vedvarer.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre avvik i høyde som skyldes montert teppe. Forholdet anses som uproblematisk, og det vurderes ikke behov for tiltak. Overflater har normal bruksslitasje, og det merkes noe spenninger i trinn. Dette vurderes som alders- og bruksmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater, og det vurderes behov for overflatebehandling for å hindre videre slitasje. Det er også observert noe irring i beslag og hengsler.

Terrassedør henger og tar i karm, og det er behov for mindre justering for å sikre korrekt funksjon.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe retningsavvik i konstruksjonen samt tette bord som gir vannansamling på overflaten. Det er observert begynnende nedbrytning i form av tørkesprekker og avskalling i enkelte områder.

På grunn av konstruksjonens plassering direkte mot terreng må det påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og bærekonstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) over tid. Det er videre registrert at terrassen er montert opp mot ytterkledning, noe som begrenser nødvendig utlufting og kan medføre økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av treverket.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Spenninger i gulv ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører er i normal stand etter alder og bruk. Det er registrert noe svelling i nedre del av dørblad til våtrom, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det registreres noe irring på samlestock for vann i fordelerskap på bad. Det er ikke registrert lekkasje på befaringsdagen. Forholdet vurderes som overflatisk korrosjon, men bør følges opp gjennom jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er installert en 115 L varmtvannsbereder fra 2009, plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredning. Berederen er ikke fast tilkoblet, og det er ikke etablert avløp fra sikkerhetsventilens tappestuss.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, Oppgradert med el-bil lader og enkelte stikk og lysarmatur i 2022. Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

! Kjøkken > 1. Etasje > Entré/Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres sprekk i platetopp. Ifølge eier er funksjonen fortsatt ivaretatt, men skaden vurderes å kunne forverres over tid og kan innebære behov for utskifting.

Det er i tillegg observert mindre svelling på undersiden av benkeplate i hjørne, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Det registreres svelling i nedre del av sideplate til innredning, samt noe avskalling i nedre del av speil, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! Kjøkken > 1. Etasje > Entré/Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at avtrekksfunksjonen ikke fungerer optimalt, og at tilsvarende forhold skal være registrert hos naboer. Med bakgrunn i anleggets alder (2010) vurderes det som sannsynlig at kapasitet og/eller komponenter er svekket.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i sokkelflis ved innkassing av toalett. Det er observert misfarging og begynnende soppdannelser i overgang gulv/vegg i dusjsonen, noe som indikerer fuktbelastning over tid. Det er også mindre gliper i nedre del av plateskjøt i dusj. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe vannansamling rundt sluk i dusj ved spyling. Dette indikerer lokalt fall som er mindre enn referansenivået. Funksjonen vurderes likevel som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2010

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	El-anlegg	El-bil lader i garasje, samt stikk til varmepumpe montert i 2022.
2022	Overflater	Innvendige overflater oppgradert av eier.
2024	Terrasse	Terrasse overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Begynnende nedbrytning i utvendige overflater og svelling i vindusforinger kan medføre videre fuktopptak og økt risiko for skader over tid dersom forholdene ikke utbedres. Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere deformasjoner, muggvekst og behov for mer omfattende utskifting av berørte bygningsdeler.

Det anbefales overflatebehandling av utvendige flater for å hindre videre nedbrytning, samt kontroll og eventuell utskifting av skadde vindusforinger. Det bør også sikres gode tørkeforhold og unngås langvarig luftestilling på vindu der dette kan gi fuktbelastning



UTVENDIG

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt takkonstruksjon, ukjent konstruksjons oppbygging.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater. Dette vurderes som normalt i forhold til alder og eksponering, og det må påregnes behov for overflatebehandling/vedlikehold innen rimelig tid for å opprettholde nødvendige beskyttelsesegenskaper.

Det er observert svelling i vindusforinger på soverom i 2. etasje, samt ved vindu på kjøkken i 1. etasje. Skadene antas å ha oppstått som følge av fuktpåvirkning, trolig når vindu har stått i luftestilling over tid. Det ble målt varierende fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen, noe som kan indikere periodevis fuktopptak.

Videre oppfølging anbefales, herunder sikring av tilstrekkelig uttørking og eventuelt utskifting av skadde foringer dersom utviklingen vedvarer.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis begynnende nedbrytning og avskalling i utvendige overflater, og det vurderes behov for overflatebehandling for å hindre videre slitasje. Det er også observert noe irring i beslag og hengsler.

Terrassedør henger og tar i karm, og det er behov for mindre justering for å sikre korrekt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Overflatebehandling for å hindre videre slitasje, justere terrassedør.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse plattning på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

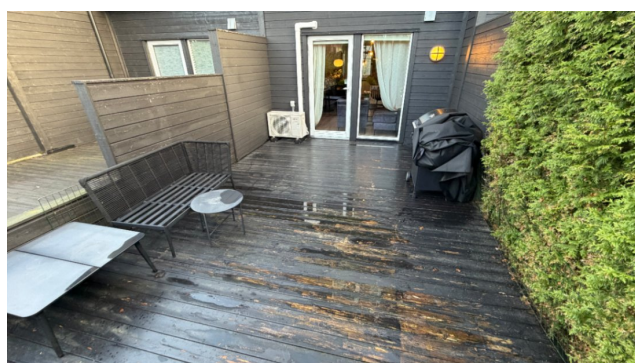
Det registreres noe retningsavvik i konstruksjonen samt tette bord som gir vannansamling på overflaten. Det er observert begynnende nedbrytning i form av tørkesprekker og avskalling i enkelte områder.

På grunn av konstruksjonens plassering direkte mot terreng må det påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og bærekonstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) over tid. Det er videre registrert at terrassen er montert opp mot ytterkledning, noe som begrenser nødvendig utlufting og kan medføre økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold samt vurdering av tiltak for bedre drenering og lufting for å begrense videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Klikk laminat og teppe på gulv. (Montert på eksisterende parkett)
Malt mdf palter på vegg
Malte tak-ess plater i himling.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spenninger i gulv ved entre, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere toppdekke, ingen umiddelbar behov for tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre avvik i høyde som skyldes montert teppe. Forholdet anses som uproblematisk, og det vurderes ikke behov for tiltak. Overflater har normal bruksslitasje, og det merkes noe spenninger i trinn. Dette vurderes som alders- og bruksmessige forhold uten vesentlig betydning for funksjon.

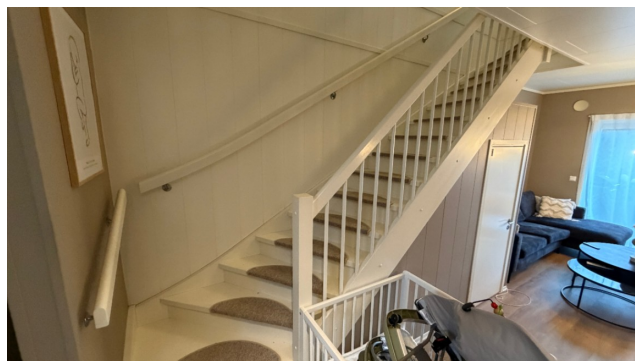
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre høydeavvik som følge av teppe anses uten konstruksjonsmessig betydning. Normal bruksslitasje og spenninger i trinn kan over tid gi noe knirk og redusert komfort, men utgjør ingen risiko for skade på konstruksjonen.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige på nåværende tidspunkt.

Eventuelle spenninger i trinn kan utbedres ved behov gjennom punktvis justering eller innfesting.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige dører er i normal stand etter alder og bruk. Det er registrert noe svelling i nedre del av dørblad til våtrom, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen har primært estetisk betydning, men kan på sikt påvirke passform og bevegelighet dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Det anbefales å sikre god tørk og redusert fuktbelastning i våtrommet. Eventuell sliping/justering eller utskifting av dørblad kan vurderes dersom skaden utvikler seg.

Tilstandsrapport

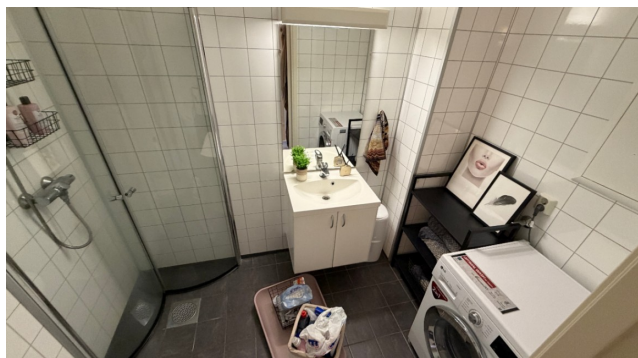


VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

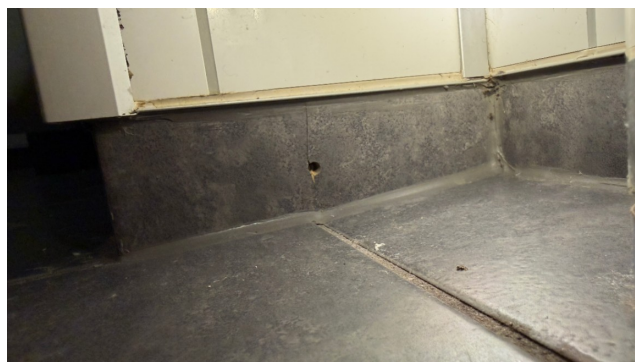
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i sokkelflis ved innkassing av toalett. Det er observert misfarging og begynnende soppdannelser i overgang gulv/vegg i dusjsonen, noe som indikerer fuktbelastning over tid. Det er også mindre gliper i nedre del av plateskjøt i dusj. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes som lokale overflateskader, men bør følges opp for å forhindre utvikling som kan skade underliggende konstruksjoner. Det anbefales utbedring av berørte flater og tettesjikt der nødvendig, samt grundig rengjøring og tørking av områder med soppdannelser.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe vannansamling rundt sluk i dusj ved spyling. Dette indikerer lokalt fall som er mindre enn referansenivået. Funksjonen vurderes likevel som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonen vurderes som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svelling i nedre del av sideplate til innredning, samt noe avskalling i nedre del av speil, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Utskiftning av innredning på sikt.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i platetopp. Ifølge eier er funksjonen fortsatt ivaretatt, men skaden vurderes å kunne forverres over tid og kan innebære behov for utskifting.

Det er i tillegg observert mindre svelling på undersiden av benkeplate i hjørne, trolig som følge av fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling/skaden vurderes som begrenset, men bør følges opp for å forhindre ytterligere utvikling.



1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at avtrekksfunksjonen ikke fungerer optimalt, og at tilsvarende forhold skal være registrert hos naboer. Med bakgrunn i anleggets alder (2010) vurderes det som sannsynlig at kapasitet og/eller komponenter er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at ventilasjons-/avtrekksanlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige oppgraderinger eller utskiftninger gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det registreres noe irring på samlestokk for vann i fordelerskap på bad. Det er ikke registrert lekkasje på befaringsdagen. Forholdet vurderes som overflatisk korrosjon, men bør følges opp gjennom jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken, øvrige rom er ventiler med vegg ventiler og ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er installert en 115 L varmtvannsbereder fra 2009, plassert i hjørneskap i kjøkkeninnredning. Berederen er ikke fast tilkoblet, og det er ikke etablert avløp fra sikkerhetsventilens tappestuss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende avløp innebærer risiko for vannskader ved drypp eller trykkavlastning fra sikkerhetsventilen. Eldre beredere har også økt risiko for lekkasje.

Anbefaler å etablere avløp fra tappestuss til godkjent og synlig avløpspunkt, eventuelt i kombinasjon med lekkasjesikring/vannsikringssystem. På grunn av alder bør utskifting av bereder vurderes.



Tilstandsrapport



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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret, Oppgradert med el-bil lader og enkelte stikk og lysarmatur i 2022.
Dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

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.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

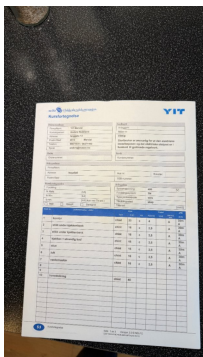
Inntak og sikringsskap

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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget.
Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig.
Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



Tilstandsrapport



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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 optas av yttervegger.



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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	30		5	35	20
2. Etasje	31			31	
SUM	61		5		20
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/stue/kjøkken, bod under trapp	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, 2 soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Terrasse areal er estimert, ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-bil lader i garasje, samt stikk til varmepumpe montert i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	60	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Linn Sande Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	1123		0	91.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hoddeland 55

Hjemmelshaver

Andersen Linn Sande

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus i Hoddeland på Bogafjell i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal info			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ulike definisjoner 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."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AC1874>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon