

Tilstandsrapport



Leilighet



Asperholen 73 , 4329 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 38, bnr. 1178



Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 11795-1060

Referansenummer: VW1279

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 

 **NITO**

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.

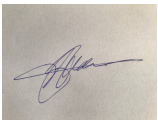
Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn 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



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



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 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 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

Sammendrag: leilighet er i normal stand iht. alder, påregnelig med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i 2.etasje boligblokk oppført i betong.
Yttervegger i betongelement og bindingsverk av tre som utvendig er kledd med trepaneler/fasade plater.
Etasjes skiller i betongdekke.
Saltak er tilsynelatende tekket med takstein/stål takplater(Decra).
Vinduer og dører med isolerglass.
Balkong medfølger

INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, kork, belegg.
Fliser på baders gulv.
Innvendige vegger tapetsert/malt, himling i ferdig malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom oppgradert i 2012.
Flis på gulv med sokkel, veggene og taket er malt.
Utstyr: dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmer i gulv.
Vann sikkerhet er i varetatt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 35 mm.
Normale bruks-alderingsslitassjer. Dusjkabinett er skiftet i senere tid.
Servant i innredning av eldre dato.
Naturlig avtrekk på bad, avtrekk er testet med papir og det registreres ikke avsug i anlegg.
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår, noe oppgradert i overflater i senere tid, normale bruks- og alderingsslitassjer.
Benkeplate er skiftet ut i senere tid.
Mekanisk avtrekk fungerer ved enkel test.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom er i normal stand, toalett er skiftet i senere tid ifølge eier.
Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen direkte synlige merknader. Stoppekran plassert bak luke i gang ved garderobe.
Synlige avløpsrør er av plast, ingen spesielle merknader.
Toalett og kjøkken har mekanisk avtrekk.
Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk i våtrom.
Elektrisk varme ved panelovner.
EL- anlegg med automatsikringer, plassert i (felles) gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong..
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

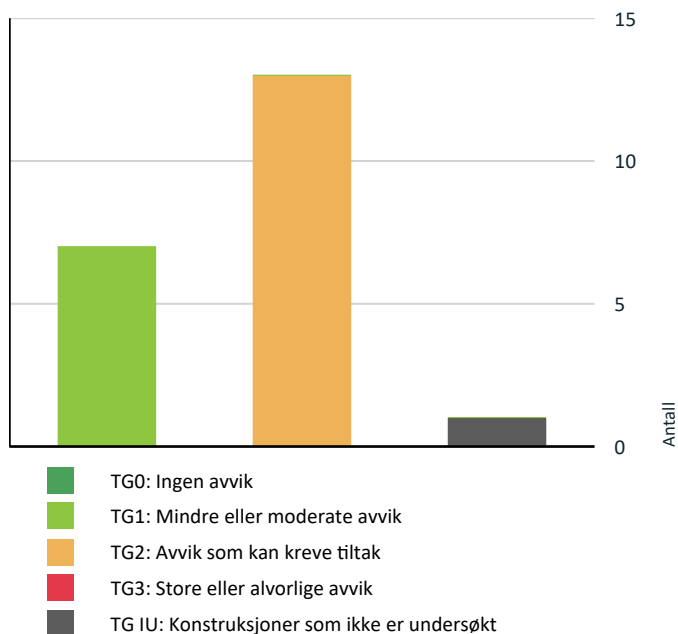
Leilighet

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

Bod i soverom har tidligere vært brukt som alkove, ifølge eier.

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.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[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 > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1977

Kommentar

Eiendomsverdi på nett

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Skiftet vinduer	Vinduer skiftet i periode 2004-2006, balkong dør fra 2018.
------	-----------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer (Nordan) med isolerglass, normale bruks-alderingsslitassjer i overflater, pakninger og beslag.

Aluminium beslag på utsiden. Normal overflatebehandlinger må påregnes.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør ukjent alder, balkong dør fra 2018 med glass, normale bruks-alderingsslitasje.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, behandlet med Proxy maling.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen ble rehabilitert i 2003 med isolasjon og membran under betongdekket, ifølge representant eier.

Merknad: riss/sprekk i betongdekke ved siden av sluk.

Riss/sprekk anbefales behandlet og tettet igjen, for å unngå fukt inntrenging, utettheter og at tilstand forverrer seg.

Rekkverk balkong er for lavt målt til 86 cm. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverk/blomster kasse på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale rekkverk maks åpning skal være 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Riss/sprekk må behandles, tilstand sluk/avløp anbefales kontrollert.

Det bemerkes at evt. kostnader med utvendig vedlikehold er borettslaget sitt ansvar.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Yttervegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Yttervegger, utvendig kledning ved balkong (utvendig vedlikeholdt sameiet).

Det er registrert noe nedbrytning/grønske i utvendig kledning yttervegg ved balkong som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er noe liten avstand mellom kledning og balkong dekke, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av fasader anbefales. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørking av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, vinylbelegg og kork gulv på et soverom.

Malte vegger.

Malte innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Misfarging nedslett kork gulvet på soverom.

Luftlommer i tapetsert vegg ved siden av hoved dør i entre/gang innvendig hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Stedvis noe ujent gulv, noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig med enkelte lokale oppgraderinger i overflater.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører, malt over i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Påregnelig med noe justering.
- Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innerdøre, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmer i gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 35 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Begrenset tilkomst for besiktelse av overflater bak dusj kabinett

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er sannsynlig fra byggeåret, membran antatt fra 2012 er ikke synlig ført under klemming i sluk men er synlig i oppbrett mot terskel i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ukjent gjennomføring av overgang membran og sluk, membran er ikke direkte synlig ført under klemring men er tilsynelatende påsmurt (utpål).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Alder på membran/ tettesjikt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitaser. Dusjkabinett er skiftet i senere tid. Servant i innredning av eldre dato (TG.1-2 pga. alder) påregnes oppgradert i nær fremtid. Påregnelig med noe justering av frondørene.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke avsug i anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasje. Det er ikke montert oppvaskmaskin. Benkeplate er skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Tilstands grad gitt pga. alder. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 underliggende etasje/nærliggende gulv. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken fra byggeåret malt over i senere tid, påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fungerer ved enkel test.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom er i normal stand, toalett er skiftet i senere tid ifølge eier.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen direkte synlige merknader. Stoppekran plassert bak luke i gang ved garderobe.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, vann rør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Noe iring på vannrør i kobber.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

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

Hoved stoppekran i gang er ikke vann sikret evt. vann stopper kan vurderes etablert, ved en lekkasje vil fukt kunne spredes utover til side liggende rom.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Konsekvens/tiltak

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

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk og noe lite kapasitet på utluftning.

Mekanisk avtrekk på toalett og kjøkken.

Årstall: 1977 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad/vaskerom er renovert i 2012 ifølge eier, ventilasjonsanlegget fra byggeåret og er ikke oppgradert, bad har redusert kapasitet på avtrekk. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Avtrekk er testet og det registreres noe lite avsug fra ventil på bad.

Det er ikke tilfredsstillende avtrekk, glippe rundt innfestning av ventil i himling.

Avtrekk på bad er tilknyttet felles anlegg ifølge eier, dermed borettslaget sitt ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anlegg anbefales oppgradert, det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom.

Det er like viktig å beregne tiluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TG 2 Varmesentral

Elektrisk varme ved panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Panelovn frakoblet på det minste soverommet, ukjent tilstand.

Eldre tørkeskap bad, går på ved strømtilførsel, mangler rør til avtrekks ventilen.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Konsekvens/tiltak

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

Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret.

Eldre tørkeskap er ikke funksjonstestet av taksmann, service av tørkeskap kan anbefales.

For effektiv uttørking anbefales det at mekanisk fra skap og avtrekk i baderommet etableres.

Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.



TG IU Varmtvannstank

Felles anlegg, felles varmeanlegg plassert i kjeller, ikke nærmere kontrollert

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.

Tilstandsrapport

Anlegg fra byggeåret, oppdatert i 2006 med jordfeil brytere/automatsikringer ifølge representant eier.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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.

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.

1977 Ukjent

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?

Ukjent

Sikringsskapet er oppdatert i 2006 med jordfeil brytere/automatsikringer ifølge representant eier.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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?

Ukjent

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. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. EL kontroll anbefales.

Generell kommentar

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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.



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

Tilstandsrapport

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

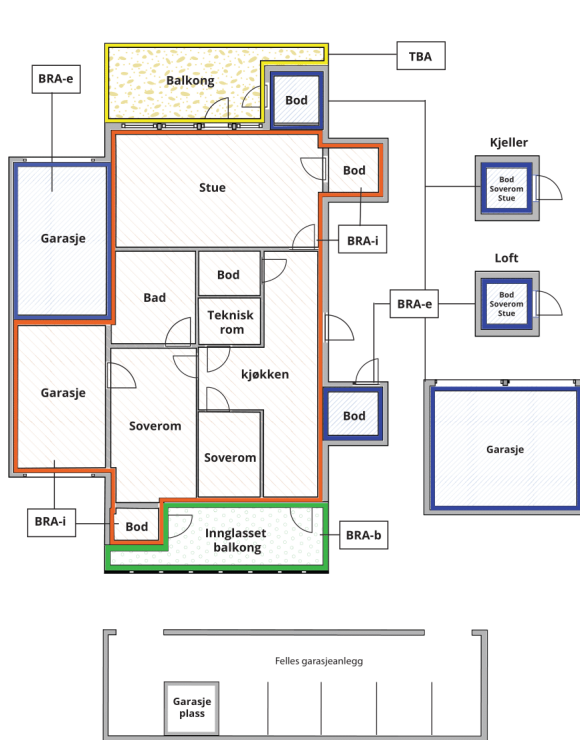
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	8		91	12
SUM	83	8			12
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, bod (alkove), toalettrom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod (1.etasje bygg), utvendig bod (1.etasje)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Balkong på ca. 12 m².

Bod i 1.etasje (bygning) på ca.3 m², og utvendig bod (nr.2) i 1.etasje på ca.5 m² utenfor bygningen inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Det medfølger bil oppstilling til en bil i felles garasjeanlegg i underetasjen ifølge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i soverom har tidligere vært brukt som alkove, ifølge eier.

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	80	3

Kommentar

Leilighet

Leilighet 2.etasje

P-rom: Entre/gang, toalett, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

S-rom: bod (alkove).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Sidsel Bærheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1178		0	27135.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Asperholen 73

Hjemmelshaver

Aspervik Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947005065			Bærheim Aud Marie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

66

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Asperholen i Sandnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod 2 stk. og biloppstillingsplass i felles lukket parkering i underetasje medfølger ifølge eier.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Tilstandsrapporten gjelder kun hovedbygget, utvendige boder er ikke nærmere vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.