

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Valldalveien 59 , 4317 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 69, bnr. 2025

 Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 21396-1103

Referansenummer: RP2229

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

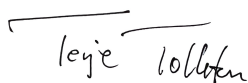


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

## Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av

**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.  
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

## OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass. Saltak teknet med takstein.

## INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fliser og laminat på gulv.  
Trepanel og malte flater på vegg og tak.  
1 Etasje. Fliser og laminat på gulv.  
Malt vegg. Tak-takplater 60 X 120 cm.  
2 Etasje. Laminat på gulv.  
Malt vegg. Tak - takplater 60 X 120 cm.

## OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.  
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv gang med fliser og bad.  
2 Etasje. Elektrisk. Varmepumpe.

## PARKERING

Parkering i car-port og gårdsrom.

## VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2016 - ny takteking med papp, lekter og takstein.  
2016 - nye takrenner og nedløp.  
2016 - ny ytterkledning.  
2016 - byttet vindu.  
2016 - byttet ytterdører.  
2024/2025 - byttet alle innvendig vannrør med nytt rør i rørskap. Arbeid utført som egeninnsats (faglært rørlegger) .  
2024/2025 - byttet alle innvendige sluker og avløpsrør. Egeninnsats.  
2024 - nytt bad 1 etasje med ny membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk  
2025 - nytt bad i kjeller med ny membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk.  
2026 - innredet kjellerstue.  
2026 - ny terrasse/platting på bakke med adkomst fra kjøkken og utvendig.  
Opplysninger gitt av eier.

## KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## KONLUSJON

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

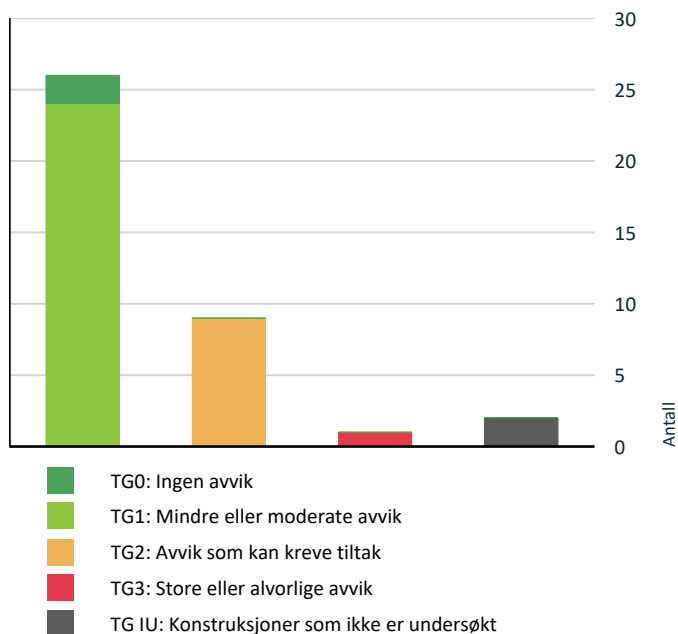
## Kjedehus

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

Det er innredet kjellerstue. Dette fremkommer ikke av godkjente tegninger, og det er ukjent om bruksendringen er omsøkt og godkjent. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader.

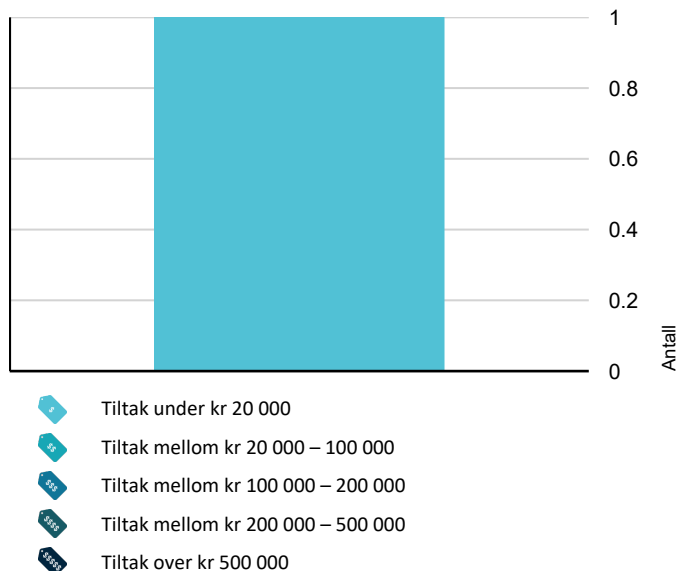
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

### Byggeår

1986

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, leker, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Noe mose på takstein.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i aluminium.

Besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på taket.

Takrenner og nedløp i aluminium har en forventet levetid på 25-35 år.

Fremstår med normal slitasje TG 1.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med preste sperr. Takkonstruksjon over sutaks-plater er lukket og lufting er ikke kontrollert TG I-U.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av synlig muggsopp på sponplaten i nedre del mot tilstøtende bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til muggsoppdannelsen, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre spredning av muggsopp, som kan føre til skader på konstruksjonen og forringet innelima.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3 lags glass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for

# Tilstandsrapport

innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Fremstår med normal slitasje.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse/platting på bakke er bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue 2 etasje, dekket med terrassebord i trevirke.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

# Tilstandsrapport



Balkong 2 etasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

## **TG.2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Terrasse/platting på bakke med adkomst fra soverom og utvendig som er bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

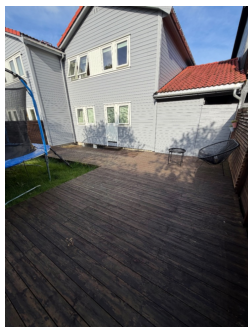
TG 2 gis på grunn av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er målt en skjevhet på 8 cm.

Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



## **TG.1** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i stedstøpt betong. Fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Fliser og laminat på gulv. Trepanel og malte flater på vegg. Trepanel, malte flater og takplater (60 x 120 cm) i tak. Overflatene fremstår med normal slitasje. Deler av kjelleren som ikke er innredet, er beskrevet under "rom under terreng".

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe knirk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å bedre bokomforten.

### TG IU Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Ildsted er ikke montert og er derfor ikke kontrollert. Pipe er dekket med beslag over tak.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren. Hull-taking er foretatt i kljellerstue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg 2 settes på bakgrunn av pågående arbeid/innredning i kjeller og arbeid er ikke ferdigstilt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Arbeidet i kjelleren bør ferdigstilles og kontrolleres for å sikre at utførelsen er i henhold til gjeldende krav. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i innredede rom under terreng, spesielt i våtrom mot yttervegg. Dersom det oppdages symptomer på fukt, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite formpresset dørbblad med profiler. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2-8 år.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Arbeid med membran, fliser og innredning er utført av fagfolk 2024. Opplysning gitt av eier.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



### 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 22 mm.  
Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 47 mm.  
Dusj-sone er nedsenket. Lokalt fall i dusj-sone. Del av gulv er flatt uten fall.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Grunnet sluktype er membran/tettesjikt ikke visuelt synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Membran på lettvegg har en forventet utskiftingstid på kort/middels/lang – 10/15/20 år. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet utskiftingstid på: kort/middels/lang – 10/20/30 år.

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstanden stiger opp til klemring.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusj-vegg. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

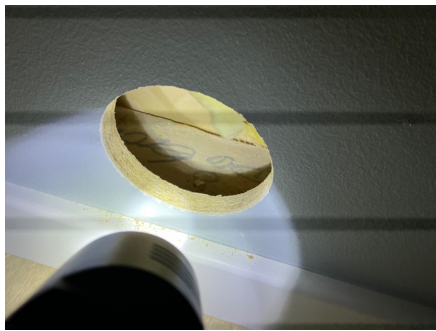
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Arbeid med membran, fliser og innredning er utført av fagfolk 2025. Opplysning gitt av eier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 10 mm.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 32 mm.

Lokalt fall i dusj-sone. Dusj-sone er nedsenket. Del av gulv er flatt uten fall.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Grunnet sluktype er membran/tettesjikt ikke visuelt synlig.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Membran på lettvegg har en forventet utskiftingstid på kort/middels/lang – 10/15/20 år. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet utskiftingstid på: kort/middels/lang – 10/20/30 år.

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstanden stiger opp til klemring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusjvegg, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hull-taking - vegg er åpen og ikke kledd igjen (bi-inngang/gang) ved fukt-søk mot våt-sone er det ikke registrert unormale verdier. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/frys. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom og fungerer som tiltenkt. Avløp fra rør-i-rør-skap har utkast i bad. Utkastet er ikke funksjonstestet.

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år.

Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år.

Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Rør-fordeling i rør i rør skap er ikke merket.

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Stake-luke er påvist i bad/vaskerom. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av kloakk er ikke isolert på kaldt loft.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting av kloakk bør isoleres på kaldt loft for å hindre kondensering, som kan føre til fuktskader eller redusert funksjon på avløpssystemet.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt. Glippe i kanal som går til takhatt på kaldt loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes glippe i kanalen som går til takhatt på kaldt loft for å unngå varmetap, fuktskader og redusert effekt av ventilasjonsanlegget. Konsekvensen av manglende utbedring kan være dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og tekniske feil på anlegget.

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rengjøring og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklime og økt risiko for tekniske feil.



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2023. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder 281 liter fra 2025. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

2015

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger på [boligmappa.no](http://boligmappa.no)

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og 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

# Tilstandsrapport

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 Det er pågående oppgradering i kjeller og el-arbeid er ikke ferdigstilt.

## Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

#### Vurdering av avvik:

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

Drenssystemet med drensledninger har en forventet brukstid på 20–60 år.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at drensledningene spyles med intervaller på 1–5 år, eventuelt kontrolleres med kamera.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut fra alderen. Grunnmur er slemmet/overmalt og eventuelt sprekker er svært vanskelig å oppdage.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av bom (hulrom under) i flere fliser på platting til inngang.

### Konsekvens/tiltak

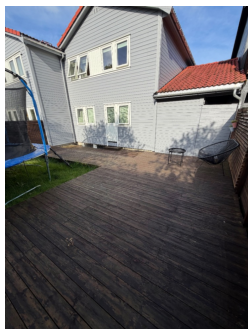
- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at fliser løsner eller sprekker og tiltak må påregnes deretter.

## TG IU Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrenget mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt bort for å unngå unødvige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være god helling vekk fra huset. Terreng under terrasser er skjult, og fall på terreng er ikke kontrollert. TG: IU.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rom i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Trapp med hånd-rekke på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

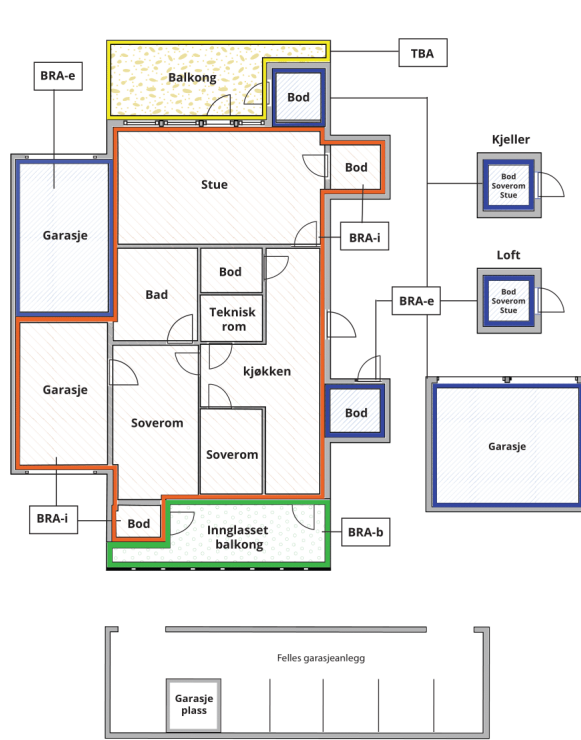
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	56	7		63	80
2 Etasje	57			57	10
Kjeller	52			52	
<b>SUM</b>	<b>165</b>	<b>7</b>			<b>90</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>172</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad, kjøkken/allrom	Bod i car-port 7 m2.	
2 Etasje	Trapperom, stue, soverom		
Kjeller	Bi-inngang/gang, trapperom, kjellerstue, bad/vaskerom, bod		

## Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller er målt til 52 m2. Takhøyde målt i kjellerstue 2, 15 m2. Takhøyde målt i kjøkken 1 etasje 2, 36 m. Bod i car-port 7, 28 m2. Terrasse/platting med adkomst fra kjøkken og utvendig 30 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra soverom og utvendig 50 m2. 2 etasje er målt til 57, 5 m2. Takhøyde målt i stue 2 etasje 2, 4 m2. Balkong med adkomst fra 1stue 2 etasje 10 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er innredet kjellerstue. Dette fremkommer ikke av godkjente tegninger, og det er ukjent om bruksendringen er omsøkt og godkjent. Dersom dagens bruk ikke er godkjent av kommunen, kan det bli krav om å føre arealet tilbake til slik det er godkjent på tegninger. Dette kan innebære at rom ikke kan brukes som i dag, og at det må gjøres bygningsmessige endringer. Forholdet kan også medføre kostnader.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2024/2025 - byttet alle innvendig vannrør med nytt rør i rør-skap. Arbeid utført som egeninnsats (faglært rørlegger) .  
2024/2025 - byttet alle innvendige sluker og avløpsrør. Egeninnsats.  
2024 - nytt bad 1 etasje med ny membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk  
2025 - nytt bad i kjeller med ny membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk.  
2026 - innredet kjellerstue.  
2026 - ny terrasse/platting på bakke med adkomst fra kjøkken og utvendig

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Even Enoksen Hustoft	Kunde
	Thomas Walde	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	2025		0	11146.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Valldalveien 59

### Hjemmelshaver

Valldal Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
957345174			Hustoft Even Enoksen, Hagen Gerda Therese

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

59

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligområde

### Adkomstvei

Offentlig vei

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Bolig

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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