


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Frøyerveien 1 , 4328 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 38, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 167 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20993-2154

Eiendomsverdi ref nr: PI9741

Autorisert foretak: Taksering Vest 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.

# Taksering Vest AS

## Rapportansvarlig

*Eskil E. Andersen*

Eskil Engelsgjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hel Tomannsbolig med byggeår fra 1905.  
Boligen ble flyttet i 1957 på ny grunnmur.  
Garasje fra 2002.  
Boligen er oppført grunnmur er oppført i betong.  
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd plast kledning, garasje med kledning i tre.  
Etasje skiller av tre bjelkelag.  
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Overflater og bygningskomponenter er i store trekk av eldre dato og oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1905

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein fra 1977.

Ny papp og lekter ble oppgradert i 1977.  
Takrenner og beslag er fra 1977.  
Lafteverk fra byggeåret.  
Plast kledning fra 1977.  
Fasaden ble foret ut med ca. 10cm i 1977.

Garasjen har tre kledning.  
Takkonstruksjon i tre.  
Vinduer på loft og 2. Etasje er av eldre dato.

1. Etasje.  
Vinduer i stue, bad og soverom er fra ca. 2000.

Vinduer i kjeller er av eldre dato.  
Ytterdører i tre av eldre dato.  
Balkongdør fra ca. 2000.

Balkong med terrassebord i tre.  
Rekkverk i tre.  
Areal: 29m<sup>2</sup>.  
Trapp til kjeller i betong.  
Rekkverk og håndløper i tre.  
Tak ut stikk over ytterdør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater i 2. Etasje og 1. Etasje.

Resterende overflater er av eldre dato.  
Etasjeskiller i tre.

Pipe fra byggeåret.  
Ildsted er av ukjent alder.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Trapp til loft i tre.  
Trapp fra 1. Etasje til 2. Etasje i tre.  
Innvendige dører av eldre dato.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad andre etasje fra byggeåret.

Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.  
Dusj med forheng.  
Belegg på gulvoverflater.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad

Bad 1. Etasje fra ca. 2000.  
Belegg i dusjsonen og tapet på resterende veggoverflater.  
Belegg på gulvoverflater.  
Plast sluk.  
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.  
Dusj med glassdør.  
Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.  
Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom av ukjent eldre dato.

Belegg på gulvoverflater.  
Opplegg til vaskemaskin.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. Etasje fra ca. 1995, velutstyrt med god skapplass.  
Alle hvitevarer er frittstående.  
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.  
Mekanisk ventilasjon.  
Kjøkken 1. Etasje fra ca. 2000, velutstyrt med god skapplass.  
Alle hvitevarer er frittstående.  
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.  
Mekanisk ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i boligen er av kobberør.

Vann rør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)  
Avløpsrør i plast og jern.

Avløsrør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)

Ventilering via ventiler i vinduer og yttervegger.  
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.  
Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue 1. Etasje.  
Bereder av eldre dato plassert i kjeller.  
Sentralstøvsuger av ukjent alder.  
Det ble utført kontroll av el nett i 2022.  
Det er ikke åpne avvik.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

# Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur er oppført i betong.  
Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

#### 2. Etasje

Byggegodkjent tegninger stemmer ikke med dagens bruk.  
Plassering av alle rom er endret.

#### 1. Etasje

Det foreligger byggegodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk fra 1963.

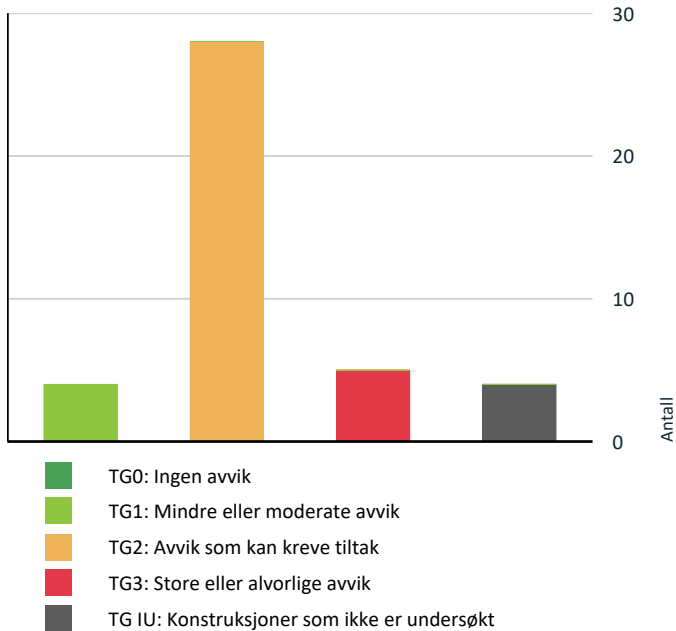
Det er i dag etablert soverom i del av stue på byggegodkjente tegninger.

Dør til trapperom er i dag blendet.

Det foreligger ikke tegninger over kjeller plan.

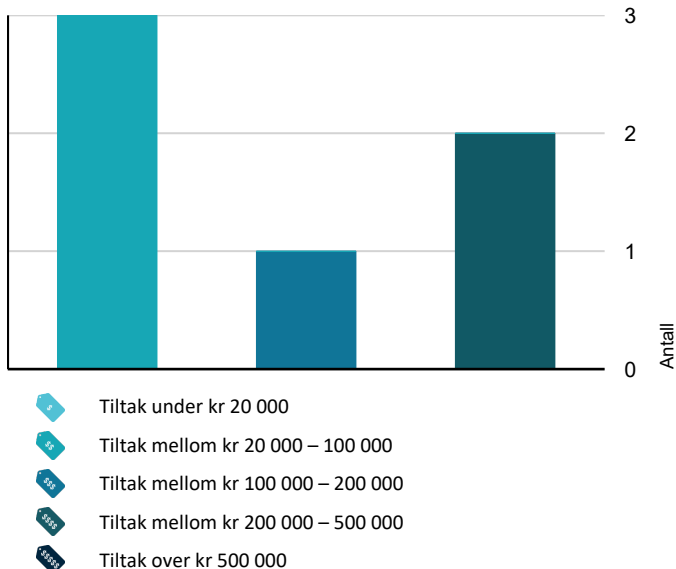
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)

---

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1905

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes.

#### Tilbygg / modernisering

1957	Ombygging	Boligen er opprinnelig fra 1905 og senere flyttet i 1957. Grunnmur er fra 1957.
2000	Modernisering	1. Etasje har hatt større oppgraderinger i ca. 2000.
2002	Garasje	Garasje er oppført i 2002.

## UTVENDIG

### TG2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tekket med betongtakstein fra 1977.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Eier opplyser om:

Ny papp og lekter ble oppgradert i 1977.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen.

Forventet levetid er 20-40 år.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### TG2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag er fra 1977.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.  
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Lafteverk fra byggeåret.

Plast kledning fra 1977.

Fasaden ble foret ut med ca. 10cm i 1977.

Garasjen har tre kledning fra 2002.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på plast kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 30-50 år iht. Byggforskserien 700.320.

Det er registrert slitasje på plastkledningen, med tegn til aldring i materialet. Enkelte bord fremstår som porøse og sprø, noe som er en vanlig konsekvens av langvarig eksponering for sollys og værpåvirkning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden indikerer at kledningen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.

Renovering av plast kledning anbefales.

Det må påregnes at det kan være utfordrende å skaffe identisk plastkledning ved utskifting eller reparasjon av skadde partier.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder i forhold til levetidstabeller.

Eldre fuktmerker registreres.

Borebilleaktivitet registreres.

Høy luft fuktighet vil forekomme om vinteren.

Det er ikke synlig dampsperre mot kaldt loft.

Brytning mellom varm og kald luft skaper høy luft fuktighet.

Skjevheter som normalt registreres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

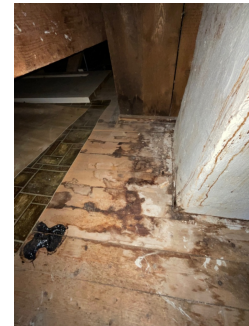
Oppgradering med dampsperre mot 2. Etasje og isolert luke bør påregnes.

Oppgradering av pipe beslag må påregnes.

Takkonstruksjon må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er kun satt for lokale tiltak og ikke renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer på loft og 2. Etasje er av eldre dato.

1. Etasje.

Vinduer i stue, bad og soverom er fra ca. 2000.

Vinduer i kjeller er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskerien 700.320.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.



## TG-2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av dører.



## TG-1 Dører - 1

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Balkongdør fra ca. 2000.

Normal slitasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med terrassebord i tre.

Rekkverk i tre.

Areal: 29m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder/slitasje.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp til kjeller i betong.

Rekkverk og håndløper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Rekkverk er i underkant av dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Tak ut stikk over ytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasje og råteskader registreres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Parkett på gulvoverflater i 2. Etasje og 1. Etasje.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

## TG 2 Overflater - 1

### Beskrivelse

Resterende overflater er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppgraderinger etter ønske.

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.

### 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.

Høydeforskjell på 19mm ble målt på kontrollerte steder i stue 2. Etasje.

Høydeforskjell på 25mm ble målt på kontrollerte steder i stue 1. Etasje.

Skjevheter i bjelker registreres.

Søyle i kjeller registreres.

Det er ukjent hvorfor søyle i kjeller mot bjelkelag til 1. Etasje er etablert.

Det er ikke etablert papp inder søyle.

### 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.

Nærmere kontroll og oppgraderinger vedrørende søle bør påregnes.

Kostnadsestimat er kun satt for lokale tiltak ikke renovering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## **TG 2** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe fra byggeåret.

Ildsted er av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

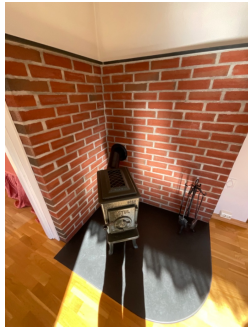
Slitasje og eldre fukt merker registreres på pipe.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Medium nivåer ble målt på kontrollerte steder på veggoverflater.  
200-300 av 999.

Høye fukt verdier ble målt på gulvoverflater.

Det er trolig ikke benyttet dampsperre på gulvoverflater.

Fukt nivåer kan variere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det avfukter i kjeller.

Ved innredning av kjeller anbefales det dampsperre mot grunn.  
Nærmer kontroll og undersøkelser anbefales på veggoverflater ved innredning.

## **TG 3** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp til loft i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk mangler iht. dagens krav.  
Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til stignings-forhold og høyder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av trapp må påregnes.  
Loftsluke med trapp anbefales.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Trapp fra 1. Etasje til 2. Etasje i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til stignings-forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering anbefales.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og justeringer bør påregnes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad andre etasje fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.  
Dusj med forheng.  
Belegg på gulvoverflater.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet (bad) er bygget før 1997(Tek 97).

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Eier opplyser om eldre lekkasje fra servant.

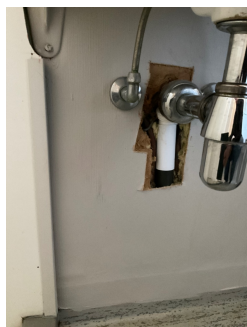
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

Nærmer kontroll og eventuelle tiltak vedrørende eldre lekkasje fra servant anbefales.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad 1. Etasje fra ca. 2000.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Belegg i dusjsonen og tapet på resterende veggoverflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Belegg på gulvoverflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Fallet på badet tilfredsstillende ikke dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plast sluk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad har oversteget 50% av levetid.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Dusj med glassdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk for våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjsonen, uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Generell

### Beskrivelse

Vaskerom av ukjent eldre dato.

Belegg på gulvoverflater.  
Opplegg til vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### **TG 2** Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken 2. Etasje fra ca. 1995, velutstyrt med god skaplass.  
Alle hvitevarer er frittstående.  
Oppvaskmaskin er fra 2025.  
Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken er preget av elde og slitasje.  
Normal levetid på kjøkken er 15-20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av kjøkken bør på sikt påregnes.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken 1. Etasje fra ca. 2000, velutstyrt med god skapplass.

Alle hvitevarer er frittstående.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er preget av alder og slitasje.

Normal levetid på kjøkkenet er 15-20 år.

Micro er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av kjøkkenet bør på sikt påregnes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger i boligen er av kobberør.

Vann rør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

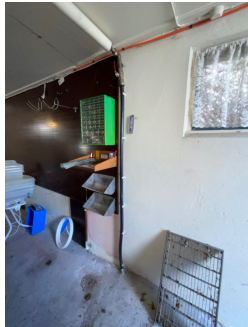
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales rør i rør system iht dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast og jern.

Avløpsrør inn til boligen er oppgradert i 2018. (TG1)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales det utskifting til avløpsrør i plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vinduer og yttervegger.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

## TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue 1. Etasje.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereder av eldre dato plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder er over 20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan svikt oppstå.



## TG 1U Andre installasjoner

### Beskrivelse

Sentralstøvsuger av ukjent alder.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det ble utført kontroll av el nett i 2022.

Det er ikke åpne avvik.

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)?

Ja

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

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

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Etter alder, er det trolig ikke ivare tatt drenering utover stein/singel i byggegrop som var normalt på oppføringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplst er ikke montert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Ved innredning av kjeller anbefales derenering oppgradert.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong.

Garasje har grunnmur med betong blokker fra 2002.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Noe avskalling og slitasje av normal karakter registreres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

# Tilstandsrapport



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Bolig ligger i lett skrånet terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

# 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

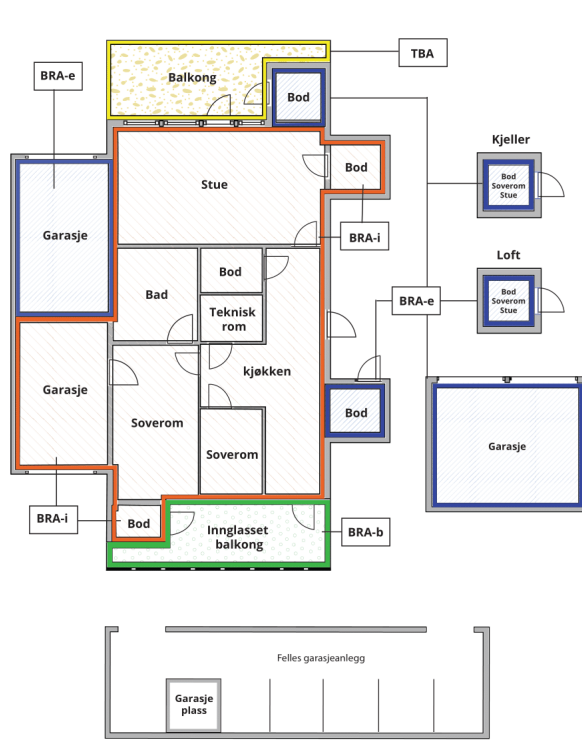
## Hva er måleverdig areal?

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 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, 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 branncelleindeling

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.

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kaldt loft						22	22
2. Etasje	51			51		45	96
1. Etasje	67	33		100	29		100
Kjeller	49			49			49
<b>SUM</b>	<b>167</b>	<b>33</b>			<b>29</b>	<b>67</b>	<b>267</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>200</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldt loft			
2. Etasje	Trapperom, kjøkken/spisestue, bad, soverom, stue		
1. Etasje	Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, trapp/gang, vaskerom	Garasje	
Kjeller	4 boder		

### Kommentar

Totalt 6m<sup>2</sup> på vaskerom og bod er ikke medregnet under areal beregning da høyden er under 190 cm.

Høyde i kjeller ble målt til ca. 2.1-2.15 meter på kontrollerte steder.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 2. Etasje

Byggegodkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk.  
Plassering av alle rom er endret.

1. Etasje

Det foreligger byggegodkjente tegninger som stemmer med dagens bruk fra 1963.  
Det er i dag etablert soverom i del av stue på byggegodkjente tegninger.  
Dør til trapperom er i dag blendet.

Det foreligger ikke tegninger over kjeller plan.

### 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)
Tomannsbolig	118	49

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Eskil Engelsingjerd Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	144		0	863.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Frøyerveien 1

### Hjemmelshaver

Stangborli Bjørg Karin Sinnes, Sinnes Inge

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.