


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 St. Olavs gate 7, 4319 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 820, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 19998-2571

Eiendomsverdi ref nr: OJ2026

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Tomanns horisontaldelt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1947, og er oppført med grunnmur av lødd stein/teglstein.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er valmet tak og i tre, teknet med betongtakstein.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Boligen er en del av et sameie. Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Vaskerom og gang i kjeller.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen. Dagens bruk avviker imidlertid fra godkjente tegninger. Loft/3 etasje er innredet med 2 soverom. Rommene har begrenset dagslys og tilfredsstillende etter det som kan vurderes ikke krav til godkjent rømningsvei.

Endret bruk i forhold til godkjente tegninger.

Rommene fremstår som innredet til varig opphold uten at krav til lysforhold og rømningsvei synes å være ivarettatt. Forholdet kan indikere at rommene ikke er omsøkt eller godkjent som soverom/oppholdsrom etter gjeldende regelverk.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Garasje

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

Opprinnelige tegninger viser carport. Ved befaring fremstår carporten som innbygget og benyttes som garasje. Utførelsen avviker fra godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Innbygging av carport til garasje anses normalt som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Manglende dokumentasjon kan indikere at endringen ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke vurdert om konstruksjon eller brannsikkerhet tilfredsstillende gjeldende krav for garasje.

Konsekvens:

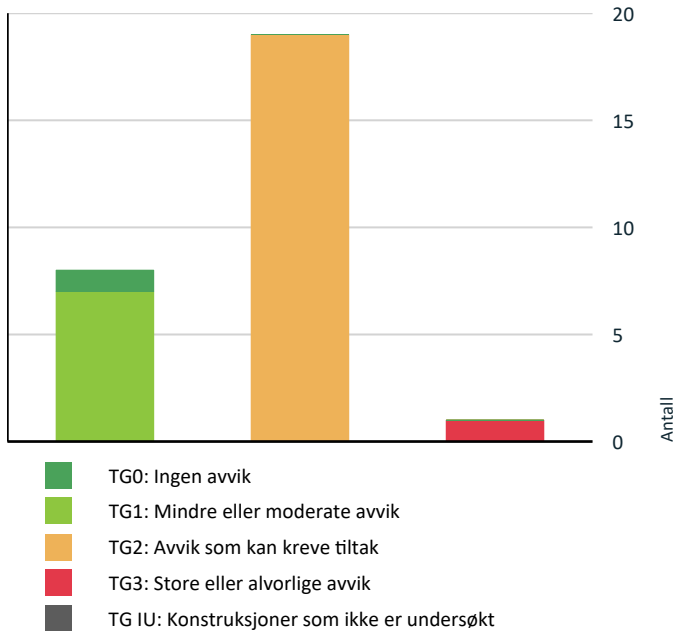
Tiltaket kan være utført uten nødvendig offentlig godkjenning. Dette kan få betydning ved eventuell kontroll fra kommunen.

Tiltak:

Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og eventuelt innhente nødvendig godkjenning eller dokumentasjon.

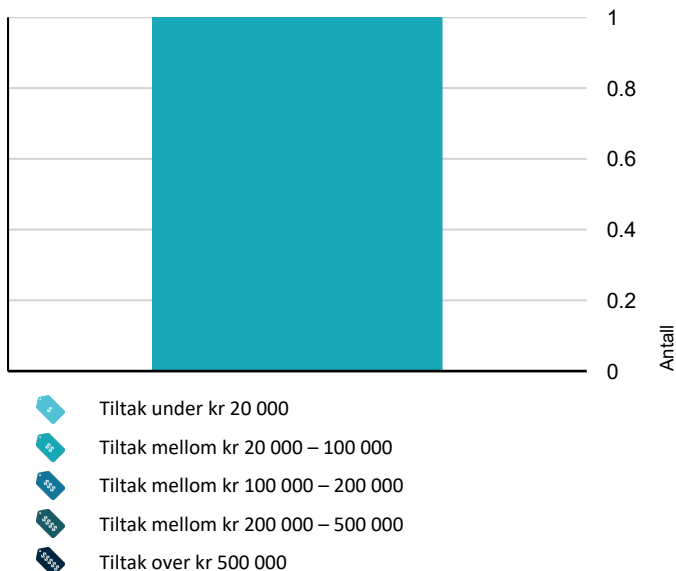
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1947).
Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.
Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.
Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringsstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har malt strie på vegger utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det vinylbelegg på vegg med sveisede skjøter i høyde skjøt. Det ble registrert svikt i sveiseskjøt i dusjsonen. Taket er utført med himlingsplater.

Vurdering :
Sveisede skjøter i våtrom er kritiske punkter for tetthet. Registrert svikt i skjøt kan medføre redusert vanntetthet i dusjsonen. Malte plater utenfor dusjsonen regnes ikke som en vanntett løsning, men kan være vanlig i eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Taknedløp fra tak er ført ned og avsluttes på terrasse i 2. etasje. Terrassen består delvis av eldre glassfibertekking og delvis trekonstruksjon/tredekke. Løsningen medfører at takvann ledes direkte ut på terrasseflaten. Glassfibertekking fremstår som eldre og har begrenset restlevetid. Det er ikke etablert sikker bortledning av vann fra terrassen til sluk eller nedløp.

Vurdering:
Løsningen anses som uhensiktsmessig og med økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning på terrassekonstruksjonen. Eldre glassfibertekking kan ha redusert tetthet, og kombinert med tilført takvann øker dette risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har liggende trekledning av eldre dato. Det ble observert værslitt overflatebehandling og stedvis oppsprekking i maling. Det er registrert enkelte områder med begynnende råteskader, særlig i skjøter og utsatte partier. Kledningen fremstår generelt med slitasje som kan forventes ut fra antatt alder.

Vurdering:
Registrerte skader tyder på at deler av kledningen har redusert motstand mot fuktpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling og begynnende råte øker risikoen for videre nedbrytning dersom tiltak ikke gjennomføres.

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

Det er påvist andre avvik:

Loftet er inspisert via takluke med begrenset tilkomst. Det er ikke etablert gangbart gulv i kryploftet, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og med varierende tykkelse. Det er ukjent om det er etablert dampsperre mot oppvarmet rom under. Det ble observert fuktmerker på undertak enkelte steder. Skrå takflater under kaldloftet er isolert, men disse er gjenkledd og derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Takluken fremstår uisolert og uten tetningslister/pakninger.

Vurdering:

Ujevn isolasjonstykkelse kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kuldebroer. Dersom dampsperre mangler eller er utilstrekkelig, kan varm luft fra oppholdsrom kondensere i takkonstruksjonen. Registrerte fuktmerker i undertaket kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Uisolert og utett takluke kan medføre varmluftslekkasje til kaldloft og øke risikoen for kondens og fuktproblemer. Gjenkledd skråtak og begrenset tilkomst gir økt usikkerhet ved vurderingen.

! Utvendig > Vinduer av eldre dato. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra perioden ca. 1971–1991. Det ble observert slitt overflatebehandling og oppsprekking i maling på karmen og rammer. Det er også registrert rust/korrosjon på beslag ved vannbrett. Vinduene bærer preg av alder og værpåvirkning.

Vurdering:

Alder og registrert slitasje tilsier at vinduene er i siste del av forventet levetid. Slitt overflatebehandling og korrosjon på beslag kan gi økt fuktbelastning på treverket og bidra til videre nedbrytning over tid.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Beskrivelse / Tilstand:

Terrasse i trekonstruksjon hvor deler av flaten er tekket med glassfiber og deler er utført med terrassebord. Glassfibertekking fremstår som eldre, og det er registrert sprekker i tekkingen rundt sluk. Under terrassen, i himling over inngangsparti, er det synlige fuktmerker/fuktskader som indikerer lekkasje fra terrassekonstruksjonen.

Vurdering :

Sprekker i glassfibertekking ved sluk regnes som en kritisk detalj da dette er et utsatt punkt for vanninntrengning. Registrerte fuktmerker i underliggende konstruksjon tyder på at lekkasje kan forekomme. Kombinasjonen av åpen terrasse med bord og eldre tekking kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Synlige avløpsrør er utført i en kombinasjon av plast og støpejern. Rørene fremstår som av eldre dato. Støpejernsrør er en vanlig løsning i eldre bygninger, mens plast er benyttet ved senere utskiftninger eller tilpasninger.

Vurdering:

Støpejernsrør har normalt lang levetid, men alder kan medføre innvendig slitasje, korrosjon og redusert kapasitet over tid. Plastavløp har generelt god bestandighet, men også disse kan ha begrenset restlevetid avhengig av alder og utførelse. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av rørene.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng hvor kun grunnmur og betonggulv er eksponert. Vegger fremstår som uforet mur/betong. Det ble observert saltutslag (effloresens) på murvegger, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Vurdering:

Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur/betong og salter i materialet krystalliserer på overflaten. Dette er et vanlig fenomen i eldre konstruksjoner under terreng uten moderne fuksikring. Forholdet indikerer at veggene er fuktpåvirket.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Drenering rundt bygningen er fra byggeår ca. 1947. Det foreligger ingen opplysninger om senere utskifting eller oppgradering. Dreneringssystemer fra denne perioden har normalt passert forventet levetid.

Vurdering:

Dreneringens funksjon og tilstand lar seg ikke kontrollere visuelt uten graving. Alder tilsier likevel økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping eller nedbrutte drengsmaterialer.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trapp er utført uten håndløper på vegg. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper.

Vurdering:

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur er oppført i lødd stein og teglstein med pussede overflater både utvendig og innvendig. Konstruksjonen er av eldre dato. Det ble observert enkelte riss/sprekker i pussede overflater.

Vurdering:

Riss i puss kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger eller aldring av pusslaget. Slike forhold er relativt vanlig på eldre grunnmurer av stein og tegl.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Terreng bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.)



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Benkeplate på kjøkken har synlige varmeskader i overflaten. Skadene fremstår som misfarging og påvirkning av overflatelaget etter varmpåvirkning. Det ble også observert flassing i maling på skapdør over ventilator.

Vurdering:

Varmeskader kan føre til svekket overflate og redusert motstand mot fukt og videre slitasje. Flassing i maling på skapdør vurderes som et overflatemessig slitasjeforhold.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Gulvet er belagt med vinylbelegg med fall mot sluk. Vinylbelegget er av eldre dato, anslått til ca. 25–30 år. Det ble observert misfarging i belegget.

Vurdering :

Vinylbelegg har en begrenset levetid, og registrert alder tilsier at belegget er i siste del av forventet brukstid. Misfarging kan oppstå som følge av slitasje, alder eller fuktpåvirkning.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1947

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

UTVENDIG

📍 TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp fra tak er ført ned og avsluttes på terrasse på 2. etasje. Terrassen består delvis av eldre glassfibertekking og delvis trekonstruksjon/tredekke. Løsningen medfører at takvann ledes direkte ut på terrasseflaten. Glassfibertekking fremstår som eldre og har begrenset restlevetid. Det er ikke etablert sikker bortledning av vann fra terrassen til sluk eller nedløp.

Vurdering:

Løsningen anses som uhensiktsmessig og med økt risiko for vannansamling og fuktpåvirkning på terrassekonstruksjonen. Eldre glassfibertekking kan ha redusert tetthet, og kombinert med tilført takvann øker dette risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økt belastning av vann på terrasse kan føre til oppfukning, nedbrytning av materialer, lekkasjer til underliggende konstruksjoner samt forkortet levetid på tekkingen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, for eksempel ved å føre nedløpet videre til terreng eller til egnet avløp/sluk. Videre bør tilstanden på glassfibertekking vurderes nærmere, og eventuell rehabilitering eller utskifting vurderes for å sikre tilstrekkelig tetthet og levetid.



Taknedløp er ført ned på terrasse.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har liggende trekledning av eldre dato. Det ble observert værslitt overflatebehandling og stedvis oppsprekking i maling. Det er registrert enkelte områder med begynnende råteskader, særlig i skjøter og utsatte partier. Kledningen fremstår generelt med slitasje som kan forventes ut fra antatt alder.

Vurdering:

Registrerte skader tyder på at deler av kledningen har redusert motstand mot fuktpåvirkning. Mangelfull overflatebehandling og begynnende råte øker risikoen for videre nedbrytning dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Videre fuktpåvirkning kan medføre økt råteutvikling og gradvis nedbrytning av kledningsbord. Over tid kan dette også påvirke underliggende konstruksjoner dersom skadene utvikler seg.

Tiltak:

Skadede kledningsbord bør skiftes ut. Øvrig kledning anbefales kontrollert, skrappt og behandlet med ny overflatebehandling (grunning og maling/beis) for å hindre videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



Slitasj på kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Loftet er innsisert via takluke med begrenset tilkomst. Det er ikke etablert gangbart gulv i kryploftet, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og med varierende tykkelse. Det er ukjent om det er etablert dampspærre mot oppvarmet rom under. Det ble observert fuktmerker på undertak enkelte steder. Skrå takflater under kaldloftet er isolert, men disse er gjenkledd og derfor ikke tilgjengelige for kontroll. Takluken fremstår uisolert og uten tetningslister/pakninger.

Vurdering:

Ujevn isolasjonstykkelse kan gi redusert isolasjonsevne og økt risiko for kuldebroer. Dersom dampspærre mangler eller er utilstrekkelig, kan varm luft fra oppholdsrom kondensere i takkonstruksjonen. Registrerte fuktmerker i undertaket kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Uisolert og utett takluke kan medføre varmluftslekkasje til kaldloft og øke risikoen for kondens og fuktproblemer. Gjenkledd skråtak og begrenset tilkomst gir økt usikkerhet ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Varmluftslekkasje og fukttransport til kaldloft kan over tid føre til kondens, soppvekst og eventuelle råteskader i takkonstruksjonen. Ujevn isolasjon kan også gi varmetap og redusert energieffektivitet.

Tiltak:

Det anbefales å etterisolere eller skifte takluke til en isolert luke med tetningslister for å redusere luftlekkasjer. Isolasjonen på loftet bør ettersees og legges jevnere, eventuelt suppleres til anbefalt tykkelse. Årsak til fuktmerker i undertak bør kontrolleres nærmere. Etablering av gangbane på loftet anbefales for bedre inspeksjonsmulighet.



Kaldt loft

TG 2 Vinduer av eldre dato.

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra perioden ca. 1971–1991. Det ble observert slitt overflatebehandling og oppsprekking i maling på karmen og rammer. Det er også registrert rust/korrosjon på beslag ved vannbrett. Vinduene bærer preg av alder og værpåkjennning.

Vurdering:

Alder og registrert slitasje tilsier at vinduene er i siste del av forventet levetid. Slitt overflatebehandling og korrosjon på beslag kan gi økt fuktbelastning på treverket og bidra til videre nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Videre nedbrytning av maling, beslag og treverk kan føre til redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og på sikt råteskader i karm eller ramme.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av vinduene med skraping, grunning og ny overflatebehandling. Rustne beslag bør kontrolleres og eventuelt skiftes. Utskifting av vinduer må påregnes på sikt grunnet alder og slitasje.

TG 1 Vinduer fra 2014

Beskrivelse

Boligen har 3 stk malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014.

Årstill: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beskrivelse / Tilstand:

Terrasse i trekonstruksjon hvor deler av flaten er teknet med glassfiber og deler er utført med terrassebord. Glassfibertekning fremstår som eldre, og det er registrert sprekker i tekningen rundt sluk. Under terrassen, i himling over inngangsparti, er det synlige fuktmerker/fuktskader som indikerer lekkasje fra terrassekonstruksjonen.

Vurdering :

Sprekker i glassfibertekning ved sluk regnes som en kritisk detalj da dette er et utsatt punkt for vanninntrengning. Registrerte fuktmerker i underliggende konstruksjon tyder på at lekkasje kan forekomme. Kombinasjonen av åpen terrasse med bord og eldre tekking kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vedvarende vanninntrengning kan føre til fuktskader, råte og nedbrytning i bærende konstruksjoner samt skade på himling og konstruksjoner under terrassen.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av terrassekonstruksjonen for å avdekke skadeomfang. Skadet eller sprukket glassfibertekning bør utbedres eller fornyes, spesielt rundt sluk. Det bør også vurderes om terrassen må rehabiliteres med ny tett membran/tekking og korrekt avanning.



Sprekker i glassfiber rundt sluk

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår normalt ikke i konstruksjoner som åpnes eller måles i forbindelse med tilstandsrapport. Det er derfor ikke utført målinger eller nærmere analyser av etasjeskillerne. Ved befaring ble det imidlertid registrert noe skjevheter i gulv/etasjeskille.

Skjevheter i etasjeskillere kan forekomme som følge av setninger, alder, belastning eller opprinnelig utførelse. Forholdet er vurdert visuelt uten nærmere konstruktiv kontroll.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng hvor kun grunnmur og betonggulv er eksponert. Vegger fremstår som uforet mur/betong. Det ble observert saltutslag (effloresens) på murvegger, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

Vurdering:

Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur/betong og salter i materialet krystalliserer på overflaten. Dette er et vanlig fenomen i eldre konstruksjoner under terreng uten moderne fuktsikring. Forholdet indikerer at veggene er fuktpåvirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fukttransport gjennom murvegger kan medføre fuktig miljø i rommet og begrenset egnethet for fuktfølsomme materialer eller innredning. Dersom rommet bygges inn uten tilstrekkelig fuktsikring kan dette føre til skjulte fuktskader og muggsopp.

Tiltak:

Rommet bør benyttes som bod/sekundærrom slik det fremstår. Ved eventuell oppgradering eller innredning anbefales fuktsikringstiltak, for eksempel utvendig drenering/fuktsikring eller innvendige løsninger tilpasset konstruksjoner under terreng. Videre overvåking av fuktforhold anbefales.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp er utført uten håndløper på vegg. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper.

Vurdering:

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

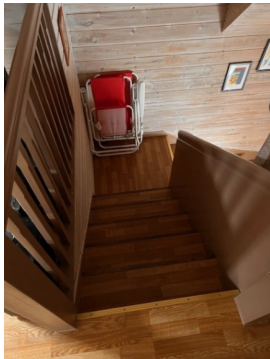
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Økt risiko for fall eller redusert støtte ved ferdsel i trappen.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.



Trapp mangler håndløper.

TC 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift/ teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylblegg på gulv og vegger i dusjone, øvrige vegger er malt strie.

Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på vinylbelegg.

Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det svikt i sveiseskjøt på veggvinyl i dusjsone.

Sluk er sjekket, sluk er ca 25-30 år. Vinylblegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

2 ETASJE > BAD

TC 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Badet har malt strie på vegger utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det vinylbelegg på vegg med sveisede skjøter i høyde skjøt. Det ble registrert svikt i sveiseskjøt i dusjsonen. Taket er utført med himlingsplater.

Vurdering :

Sveisede skjøter i våtrom er kritiske punkter for tetthet. Registrert svikt i skjøt kan medføre redusert vanntetthet i dusjsonen. Malte plater utenfor dusjsonen regnes ikke som en vanntett løsning, men kan være vanlig i eldre våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Svikt i sveiseskjøt kan medføre vanninntrengning i bakliggende konstruksjon med risiko for fuktskader og eventuell utvikling av sopp eller råte over tid.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre sveiseskjøten i vinylbelegget for å sikre tilfredsstillende tetthet i dusjsonen. Videre anbefales jevnlig kontroll av våtrommets overflater. Ved fremtidig oppgradering må det påregnes etablering av moderne membranløsning i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svikt i sveiseskjøt

2 ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Gulvet er belagt med vinylbelegg med fall mot sluk. Vinylbelegget er av eldre dato, anslått til ca. 25-30 år. Det ble observert misfarging i belegget.

Vurdering :

Vinylbelegg har en begrenset levetid, og registrert alder tilsier at belegget er i siste del av forventet brukstid. Misfarging kan oppstå som følge av slitasje, alder eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre belegg kan ha redusert tetthet og slitestyrke, noe som kan øke risikoen for lekkasje og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av gulvbelegget og spesielt overganger og tilslutning til sluk. Utskifting av gulvbelegg og oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt grunnet alder.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

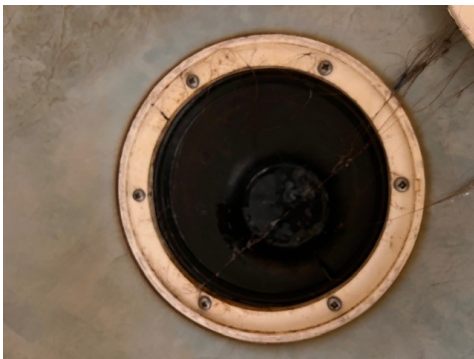
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate på kjøkken har synlige varmeskader i overflaten. Skadene fremstår som misfarging og påvirkning av overflatelaget etter varmpåvirkning. Det ble også observert flassing i maling på skapdør over ventilator.

Vurdering:

Varmeskader kan føre til svekket overflate og redusert motstand mot fukt og videre slitasje. Flassing i maling på skapdør vurderes som et overflatemessig slitasjeforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skadet overflate på benkeplate kan lettere ta opp fukt og smuss, noe som over tid kan bidra til videre nedbrytning av materialet. Flassing i maling har i hovedsak estetisk betydning.

Tiltak:

Lokale utbedringer kan vurderes dersom materialet tillater dette. Alternativt kan utskifting av benkeplate være aktuelt dersom skadene er sjenerende eller utvikler seg. Skapdør over ventilator kan pusses og overflatebehandles på nytt ved behov.

2 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør av eldre dato. Anlegget bærer preg av alder og normal slitasje.

Vurdering:

Kobberrør har generelt lang levetid, men alder på installasjonen tilsier økt sannsynlighet for slitasje, korrosjon og redusert restlevetid. Det er ikke foretatt inngrep eller destruktive undersøkelser av rørsystemet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre vannledninger kan ha økt risiko for lekkasjer eller skader over tid, spesielt i koblinger og utsatte punkter.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Oppgradering eller utskifting av vannrør bør påregnes på sikt som følge av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlige avløpsrør er utført i en kombinasjon av plast og støpejern. Rørene fremstår som av eldre dato. Støpejernsrør er en vanlig løsning i eldre bygninger, mens plast er benyttet ved senere utskiftninger eller tilpasninger.

Vurdering:

Støpejernsrør har normalt lang levetid, men alder kan medføre innvendig slitasje, korrosjon og redusert kapasitet over tid. Plastavløp har generelt god bestandighet, men også disse kan ha begrenset restlevetid avhengig av alder og utførelse. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av rørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eldre avløpsrør, særlig av støpejern, kan over tid få slitasje, rust og avleiringer som kan føre til redusert funksjon eller økt risiko for lekkasjer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger. Ved mistanke om slitasje eller redusert funksjon kan kamerainspeksjon av avløpssystemet vurderes. Oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmpumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Kjelleren er grei ut fra den hensikt å være kjeller, ikke egnet til innredningsformål uten at det foretas drenerende tiltak samt egnet fuktbeskyttelse mellom grunnmur og terreng. Dreneringen er på befaringsen 83 år med påfølgende redusert økonomisk verdi jrf. med SINTEF byggforsk levetidstabell.

Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2. Eldre dreneringer fra 1910 og 1800 tallet vil også ha en tilstandsgrad på minst to. Tilstandsgrad 3 gis ved synlig inndrev av fukt, eller høyt RF (relativ fuktighet) fuktinnhold i kjelleren generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drenering rundt bygningen er fra byggeår ca. 1947. Det foreligger ingen opplysninger om senere utskifting eller oppgradering. Dreneringssystemer fra denne perioden har normalt passert forventet levetid.

Vurdering:

Dreneringens funksjon og tilstand lar seg ikke kontrollere visuelt uten graving. Alder tilsier likevel økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping eller nedbrutte dreneringsmaterialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert eller sviktende drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan føre til fuktinnslag, saltutslag og fukttskader i kjeller.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp ved tegn til fuktproblemer i kjeller eller grunnmur. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring bør påregnes som følge av alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lødd stein og tegl stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Grunnmur er oppført i lødd stein og teglstein med pussede overflater både utvendig og innvendig. Konstruksjonen er av eldre dato. Det ble observert enkelte riss/sprekker i pussede overflater.

Vurdering:

Riss i puss kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger eller aldring av pusslaget. Slike forhold er relativt vanlig på eldre grunnmurer av stein og tegl.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Riss kan gi økt mulighet for fuktinntrengning i murverket og kan over tid føre til videre nedbrytning av puss.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen av registrerte riss. Mindre riss kan utbedres ved reparasjon av puss. Ved tegn til økende sprekkdannelse bør nærmere vurdering gjennomføres.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Tilstandsgrad: TG 2

(Begrunnelse: Avvik fra anbefalt utførelse. Terrenghold bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.)

Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette.

Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen.

Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengholdene kan øke belastningen på dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrenget rundt boligen heller i liten grad fra grunnmur. På flere sider ligger terrenget tilnærmet flatt mot grunnmuren. Dette gir begrenset eller manglende avrenning bort fra bygningen.

Terrenghold bør normalt ha fall fra grunnmur for å lede bort overflatevann.)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Flatt terreng mot grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, samt risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. Dette kan gi økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terreng minimum 1:50 de første 3 meterne ut fra grunnmur, der forholdene tillater dette. Alternative løsninger kan være dreneringsrenner, overflateavrenning eller andre tiltak som sikrer at vann ledes bort fra bygningen. Videre oppfølging av dreneringssystemet anbefales, da terrengholdene kan øke belastningen på dette.

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 bygningsfagkyndige 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 byggtakst forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

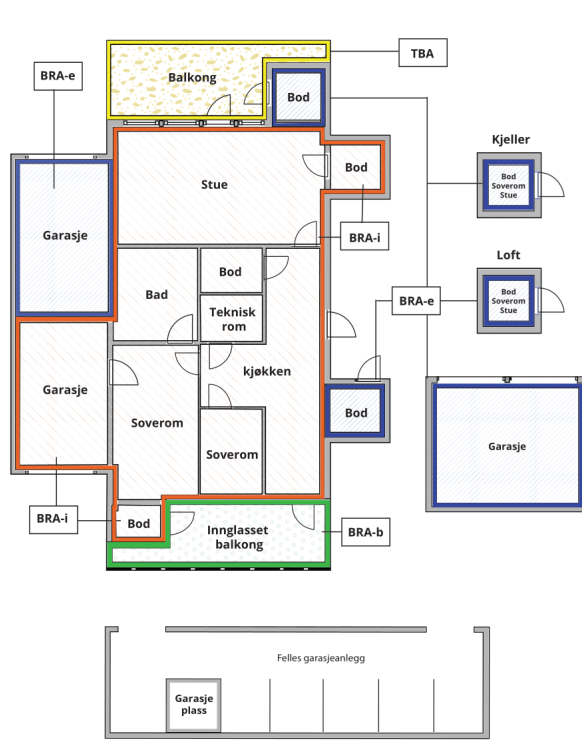
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	72	20		92	6
Loft	30			30	
SUM	102	20			6
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré/gang	Bod (utenfor boenhet)	
Loft	2 soverom, gang m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for boligen. Dagens bruk avviker imidlertid fra godkjente tegninger. Loft/3 etasje er innredet med 2 soverom. Rommene har begrenset dagslys og tilfredsstillende etter det som kan vurderes ikke krav til godkjent rømningsvei.

Endret bruk i forhold til godkjente tegninger.

Rommene fremstår som innredet til varig opphold uten at krav til lysforhold og rømningsvei synes å være ivaretatt. Forholdet kan indikere at rommene ikke er omsøkt eller godkjent som soverom/oppholdsrom etter gjeldende regelverk.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Dagens bruk fremstår som en bruksendring i forhold til godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommene er byggemeldt eller godkjent til varig opphold. Manglende tilfredsstillende rømningsvei og begrenset lysforhold indikerer at rommene ikke oppfyller krav til soverom etter byggtknisk regelverk.

Konsekvens:

Rommene kan ikke uten videre anses som godkjente soverom eller rom for varig opphold. Forholdet kan ha betydning for personsikkerhet ved brann.

Tiltak:

Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og eventuelt søke bruksendring. Dersom rommene skal benyttes til varig opphold må det påregnes tiltak for å tilfredsstillende krav til dagslys og godkjent rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige tegninger viser carport. Ved befaring fremstår carporten som innbygget og benyttes som garasje. Utførelsen avviker fra godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Innbygging av carport til garasje anses normalt som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Manglende dokumentasjon kan indikere at endringen ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke vurdert om konstruksjon eller brannsikkerhet tilfredsstillende gjeldende krav for garasje.

Konsekvens:

Tiltaket kan være utført uten nødvendig offentlig godkjenning. Dette kan få betydning ved eventuell kontroll fra kommunen.

Tiltak:

Det anbefales å avklare forholdet med kommunen og eventuelt innhente nødvendig godkjenning eller dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Bienvenido Espiritu Ledesma	Kunde
	Bienvenido Espiritu Ledesma	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	820		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

St. Olavs gate 7

Hjemmelshaver

Espiritu Ledesma Bienvenido, Ronquillo Del
Rosario Ledesma Olivia

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Mottatt 16.03.2026	Ikke gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Sandnes Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	25.09.1946	Mottatt 16.03.2026	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ2026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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