

Tilstandsrapport



Enebolig



Vidjeveien 28 , 4310 HOMMERSÅK



SANDNES kommune



gnr. 109, bnr. 382

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21396-1040

Referansenummer: OP1671

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

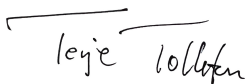


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

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

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Laminat og belegg på gulv. Trepanel på vegg. Trepanel og malte flater i tak. 1 Etasje. Belegg, laminat og parkett på gulv. Malt vegg. Tak takplater 60 X 120 cm. Loft. Laminat på gulv. : Malt vegg. Trepanel i skråtak og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmekabler er ikke funksjon-testet.

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad.

Varmepumpe. Vedovn.

Loft. Elektrisk.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2022 - ny støttemur mot nabo. Arbeid utført av Skaarland &

Vasvik entreprenør A/S

2025 - oppgrader bad med nye vannrør, membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk.

2025 - oppgrader toalettrom med, fliser, våtromsplater på vegger og innredning. Arbeid utført av fagfolk.

2026 - nytt kjøkken med hvitevarer.

Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Bolig med noe oppgraderinger i nyere tid. Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

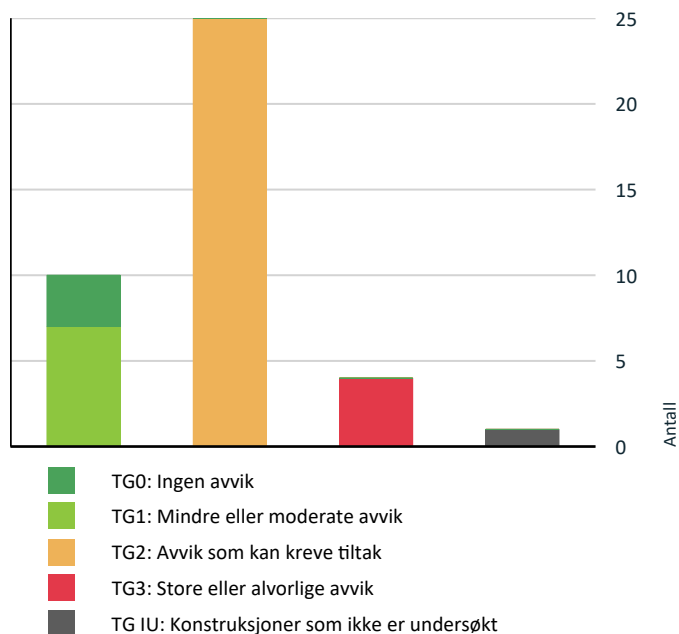
[Gå til side](#)

Enebolig

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

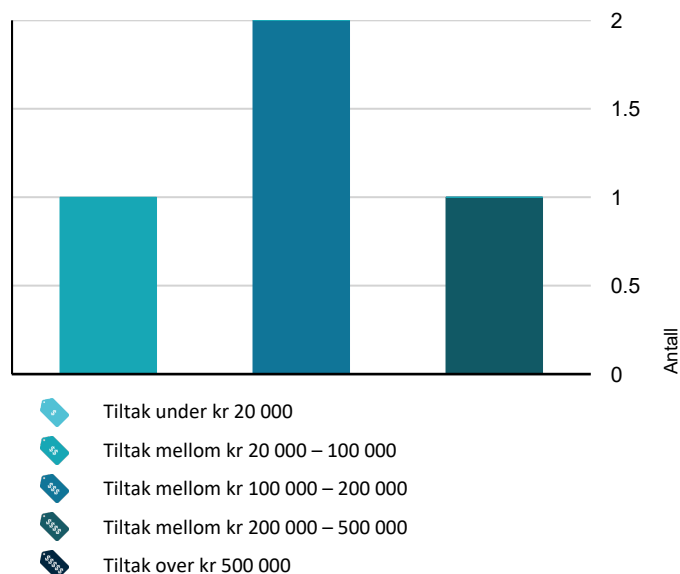
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1979

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør. Tiltak deretter.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Tak-nedløp på nedside av boligen ved terrasse/platting er avsluttet over terrasse. Renner og beslag har overgått sin forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp har overgått sin forventede brukstid og bør vurderes skiftet ut for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann og unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle forskriftskrav og redusere risiko for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Tiltakene bør sees i sammenheng med eventuelt bytte av yttertak for en helhetlig løsning. Prisoverslag er veiledende og gjelder både montering av snøfangere og utskifting av takrenner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Beslag er ikke fagmessig utført.

Nedløp er avsluttet over terrasse.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Hagestue er ikke fagmessig satt opp og vegg/overgang mellom hagestue og bolig kan ikke forventes å være tett. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold. Bytte av dårlig kledning må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Døren til kottet mot kaldt loft er ikke tett, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Det er ikke etablert dampsperre/plast mellom innredet del og kaldt loft. Manglende dampsperre øker risikoen for at varm, fuktig luft fra oppholdsrommet kan trenge opp i isolasjonen eller de bærende bygningsdelene mot loftet. Når denne luften møter kaldere partier på loftet, kan det oppstå kondens, som igjen kan føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.

Det er heller ingen inndecking av gjennomføring til takhatt. Dette innebærer at det kan drive inn vann ved ugunstig vind og regnvær.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren til kottet mot kaldt loft bør tettes for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktproblemer i tilstøtende rom.

Det bør etableres dampsperre mellom innredet del og kaldt loft for å forhindre at varm, fuktig luft trenger opp i isolasjonen eller bærende bygningsdeler, noe som kan føre til kondens, fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.

Det må etableres tilfredsstillende inndecking rundt gjennomføringen til takhatten for å hindre inntrenging av vann ved vind og regnvær, og dermed redusere risikoen for vannskader på takkonstruksjonen. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull.

Tilstandsrapport



Vinduer

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Vindu som er byttet i nyere tid fremstår med normal slitasje TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på vindu i hagestue og loft. Takvindu i hagestue er punktert. Utvendig omramming på vindu i hagestue er ikke fagmessig utført og kan ikke forventes å være tett.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bytte av vinduer med fukt- og råteskader må påregnes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og potensiell skade på omkringliggende bygningsdeler.

Det anbefales å innhente prisoverslag fra byggfirma ved bytte av flere vinduer, da vinduer fra byggeåret har oversteget forventet brukstid og det ikke kan utelukkes at flere vinduer må byttes.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr. stk. 15 000–20 000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu i 2. etasje pr. stk. 25 000–30 000 kr.

Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for bytte av vindu med fukt/råteskade.

Manglende fagmessig utført utvendig omramming kan føre til lekkasjer og bør utbedres for å sikre tett og varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fukt/råteskade på vindu på loft.



Fukt/råteskade på vindu på loft.



Fukt/råteskade på vindu til hage

TG 3 Dører

Dør til kjeller er byttet etter byggeår. Alder er usikker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

TG 3 er gitt på grunn av fukt- og råteskader samt punktert glass i terrassedøren til balkongen fra soverommet.

Døren til kjelleren er ikke pusset inn.

Beslag til terskelen ved inngangsdøren er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut.
- Skadede dører må erstattes med nye.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av terrasse-dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrassedøren fra soverom er kledd utenpå. Bytte av dør må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra hagestue og utvendig. Terrasse/platting på bakke. Balkong med adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:

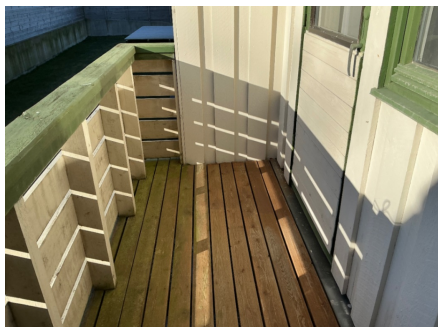
- Det er avvik:

Terrassen med adkomst fra hagestue er bygget på gamle dragere, noe som gir redusert forventet brukstid og økt risiko for skader eller svikt i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen er bygget på gamle dragere, noe som gir redusert forventet brukstid og økt risiko for skader eller svikt i konstruksjonen over tid. Mark-terrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, noe som kan føre til bevegelser og setningsskader som følge av tele i bakken. Terrassebord fremstår i god stand med normal slitasje TG 1. Balkong med adkomst fra soverom fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Fukt/råteskade på hånd-rekke. Bytte av hånd-rekke må påregnes. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. påregnes.



Balkong med adkomst fra soverom.



Terrasse/platting på bakke.



Platting med adkomst fra hagestue og utvendig.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner fra platting ved hagestue. Trapp til kjeller og inngang i betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekk på ca. 12 mm mellom trappen til inngangen og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken bør pusses igjen og observeres over tid. Ved ytterligere setninger kan det ikke utelukkes at trappen må gjenoppbygges. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.



Rekkverk er ikke etablert.



Sprekk i trapp mellom grunnmur.



Hånd-rekke er ikke etablert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjellerstuer er det registrert en høydeforskjell på 11 m.
I stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 12 mm.
På loft er det registrert en høydeforskjell 12 mm.
Parkett fremstår som slitt noen steder.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport



Parkett fremstår som slitt noen steder.

TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at pipen kontrolleres av feiervesenet, og nødvendige tiltak utføres for å utbedre sprekken. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til boligen. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.



Montere pipehatt på pie over tak kan vurderes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dette indikerer fuktproblemer som kan skade gjenstander som er ømfintlige for fukt, som tekstiler, bøker, treverk og elektronikk. Oppbevaring av slike gjenstander frarådes.

Ifølge Direktoratet for byggkvalitet skal trevirke i konstruksjoner med lav uttørkingsevne ha et fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent før innbygging, og mindre enn 20 vektprosent for å unngå soppangrep. Det kan ikke utelukkes at påforede innervegger må fjernes.

Konsekvensen av å ikke iverksette tiltak er økt risiko for muggvekst, soppangrep og ødeleggelse av materialer og konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Tett tretrapp. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.



VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

TG 3 genereres automatisk på grunn av alder på bad. Det er ikke synlig membran i sluk og det er usikkert om membran er lagt. Bad er innredet med fliser på gulv sokkel-flis, baderoms-tapet på vegg, servant med skap, speil og dusjkabinett, Baderoms-tapet er løsnet i skjøter. Det dusjes i dag i dusjkabinett og bad har normal funksjon idag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og sluk, samt utbedre løs baderomst-åpet i skjøter. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlige skader er økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner. Prisoverslaget er sjablongmessig og gjelder oppgradering med tilsvarende utførelse på gulv, vegg og tak. Prisoverslag er for renovering av bad etter dagens krav til våtrom.

Tilstandsrapport

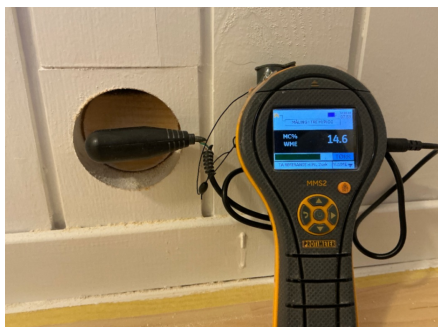
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

TG 2 på grunn av vindu er plassert i våt-sone til dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kun bruk av tett dusjkabinett for å beskytte vinduet mot fukt. Dersom dusjkabinettet fjernes eller endret bruk medfører at vinduet utsettes for vannsprut, bør det iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller bytte ut vinduet med fuktbestandige materialer, for å unngå risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våt-sone til dusjkabinett



ETASJE > BAD

! TG IU Overflater Gulv

TG -IU settes på grunn av dusjkabinett ikke lot seg flytte og fall på gulv inder dusj-kabinett er ikke kontrollert. Gulv/fliser fremstår ellers som nytt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

TG 2 setter på grunn av sluk begrenset tilkomst for kontroll og er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

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



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skuffeseksjon, speil-skap, dusj-kabinett. Fremstår i god stand som nytt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende til-luft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte i døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad er innredet med tapet på vegg. Det gjøres oppmerksom at tapet ikke er baderoms-tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av tapet er løsnet på nedre del. Det er ellers glipe i tapet ved blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres løsnet tapet og tettet glipe ved blandebatteriet for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjon. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaske-kum, opplegg for vaskemaskin, benk med seksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaske-karet er fra byggeåret og fremstår med normal slitasje. Det bør vurderes utskifting dersom funksjon eller hygiene forringes ytterligere, da eldre utstyr kan ha økt risiko for lekkasje eller skader over tid.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Avtrekket på vaskerommet har redusert effekt. Vaskerom og toalettrom mangler tilluft via luftespalte i døren, noe som medfører redusert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Det bør etableres luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til vaskerom og toalettrom.

Redusert ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Det anbefales årlig bytte av filter samt regelmessig service og rengjøring av ventilasjonsanlegget for å opprettholde god funksjon.



ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med profiler på fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, frittstående oppvaskmaskin. Blandebatteri og vaskemaskin er løs. Fremstår ellers som nytt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Årstall: 2026

Kilde: Eier



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom er inn redet med fliser på gulv. Baderoms-plater på vegg, servant, speil og toalett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledning under trapp ved varmtvannsbereder er ikke fagmessig satt opp. Det er stor avstand mellom klammer og det kan være risiko for slag i rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.



Vannrør ved bereder er ikke fagmessig utført.



Hovedstoppekran står i bad i kjeller



Blandebatteri fra byggeår på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med ned-spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Det anbefales at alle vannlåser renses, etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra vaskerom og toalettrom, . Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

Varmesentral

Varmepumpe. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon foreligger ikke. Montert el-billader 2022. Samsvarserklæring foreligger. Samsvarserklæring for arbeid utført på bad, toalettrom og kjøkken foreligger. Opplysning gitt av eier.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ja Samsvarserklæring for opprinnelig foreligger ikke.

Generell kommentar

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



Sikringsskap står i entre 1 etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast er ikke synlig over bakken, og topplist er ikke montert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmursplast bør synliggjøres over bakken og festes med topplister for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning. Der plasten ikke er synlig, bør den skjøtes og overlappes under terreng for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Det anbefales at drensledningen spyles med intervall på 1–5 år, eller kontrolleres med kamera, for å redusere risikoen for tette rør og fuktskader i kjeller og grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med sted-støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke sprekken i ringmuren over tid for å avdekke eventuell utvikling. Dersom sprekken øker i omfang, bør det vurderes nærmere utbedring for å unngå risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



TG 1 Forstøtningsmurer

2022 - ny støttemur mot nabo. Arbeid utført av Skaarland & Vasvik entreprenør A/S

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Terreng mot boligen er relativ flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør fra 1979 har betydelig alder, og det må påregnes redusert gjenværende brukstid. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, tette rør eller andre skader, som kan medføre uforutsette kostnader og behov for utskifting eller reparasjon.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

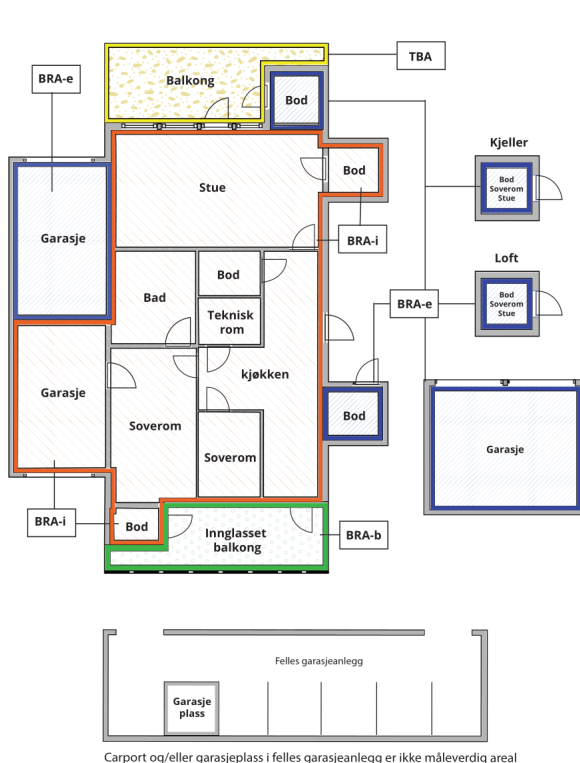
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	92			92	
Etasje	97		14	111	
Loft	32			32	
SUM	221		14		
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bi-inngang/gang, trapperom, kjellerstue, bad, bod 4 stk		
Etasje	Entré/gang, trapperom, toalettrom, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue, hagestue 14 m ²		
Loft	Trapperom, tv stue/trimrom, kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny støttemur mot nabo 2022. Oppgradert toalettrom og bad 1 etasje. Alle arbeider er utført av fagfolk. Se egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Thomas Walde	Rekvirent
	Karsten Fjeld Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	382		0	492.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vidjeveien 28

Hjemmelshaver

Pedersen Karsten Fjeld

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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