

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Tors gate 1A , 4306 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 39, bnr. 1378

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1158

Referansenummer: UG4237

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

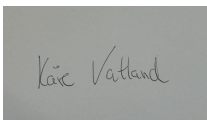
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



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

Enebolig som ble oppført i 1989.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder. Stedvis oppgradert i overflater og utstyr av nåværende og forrige eier.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere, samt innhentet fra eldre salgsprospekt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktet fra takvindu og bakkenivå.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp i aluminium, montert i 2025, god stand,

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, varierende alder.

Deler av kledning, isolasjon og tilhørende bygningsdeler fra balkong og ned ble skiftet i 2017 i regi av forrige eier. Arbeidene skal ifølge opplysninger være utført av Byggmester Løvås.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
-Loftsluke montert i 2023.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
(3-lags glass i nyere vindu på soverom kjeller)
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 2007/2009/2025

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Merknad:

Kjeller

-Vindu på soverom sør ble skiftet i 2025.

1. etasje

-Gilje utført service på kjøkkenvindu øst i 2019.

2. etasje

-Vinduer på soverom øst skiftet i 2025.

Bygningen har malte ytterdører i tre, varierende alder.
1989/1999/2007.

Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Balkong mot øst, markterrasse mot sør.

Markterrasse m/rekkverk ble oppført av eiere i 2025/2026.

Pusset element pipe med ildsted i stue 1. etasje

Merknader:

-Ildsted montert i 2018 - Murmester Seerup

-Mangler tilknyttet ovnsør mellom ildsted og element ble utbedret/skiftet i 2024. Arbeid ble utført i regi av forsikringsselskap v/Murmester Svein Olav Rasmussen.

-Pipe feiet i 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har malte plater/mdf plater.

Innvendige tak har malte smart panel og plater.

2. etasje

-Soverom oppmalt i 2026.

1. etasje

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det oppstod vannlekkasje i stue høsten 2025 som følge av kraftig nedbør og vind (stormen Amy), hvor vann trengte inn utenfra. Skaden medførte fuktskade i panel/himling i stue. Skaden ble besiktiget av Ocab AS og meldt til forsikringsselskap."

"Skaden ble besiktiget av Ocab AS. Utbedring ble gjennomført som styrt forsikringssak via Fremtind Forsikring, og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, ny dampspærre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk arbeid. Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere i henhold til godkjent arbeidsplan."

Arbeid utført av Ocab AS / D Struktur AS

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Det opplyses om tidligere utetthet grunnet feilmontering av kjellervindu, utbedret i regi av forsikringsselskap.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Ukjent alder på våtrom/oppgraderinger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Det er plastsluk og smøre membran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det ble foretatt tetting omliggende blandedbatteri i dusj i 2013.

Arbeid utført i regi av forsikringsselskap.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Beskrivelse av eiendommen

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Bad/vaskerom kjeller

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

-Koketopp montert i 2022.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom

Flis gulv, malte vegg plater, malt panel i himling.

Mekanisk avtrekk

Vegg hengt toalett og servant i innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

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

Boligen har mekanisk ventilasjon fra antatt byggeåret.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Det ble gjennomført service varmepumpe i august 2025 - Alfa Energi.

Aircondition / klimaanlegg fra 2009. Ikke funksjonstestet.

Eier opplyser klimaanlegg ble besiktet av Alfa energi og funnet i orden ved service av av varmepumpe

Varmtvanns tanken er på 198 liter.

Det er gjennomført en elkontroll datert 08.10.2025, mindre registrert avvik utbedret, sak avsluttet.

Dokumentasjon fremvist.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1989.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget omliggende bolig består av terrasse, med belegningsstein og asfalt i gårdsrom.

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

[Gå til side](#)

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskafe eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringsstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

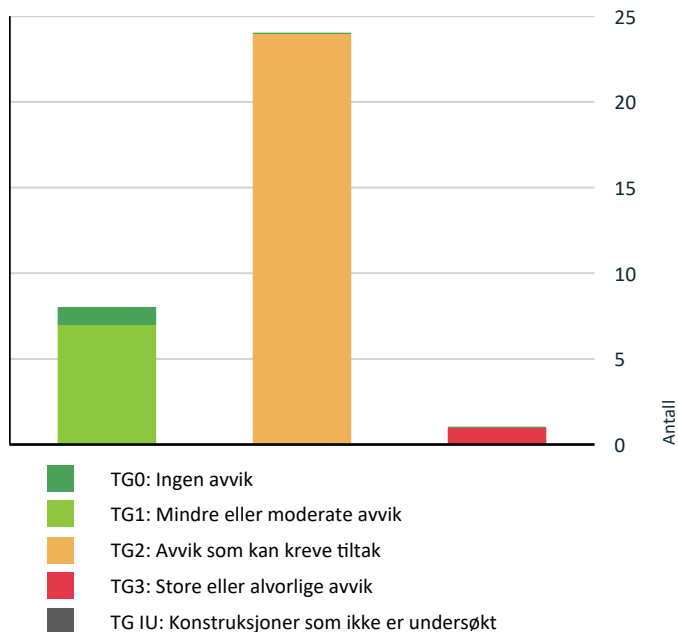
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fremvist.

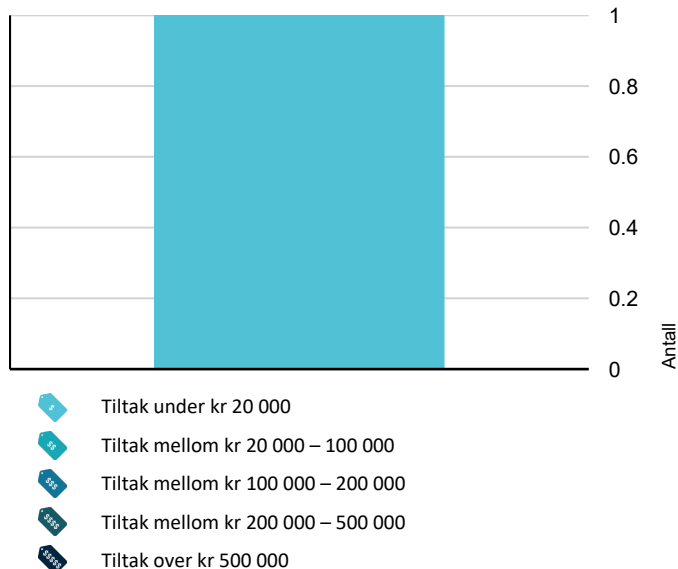
Sammendrag av boligens tilstand

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Det er generelt registrert noe værslitasje og nedbrytning i overflater.

Det er påvist råteskader i nedre del av brystning ved kjellerdør, samt skadet pakning og luktlekkasje fra kjellerdør. Videre er det registrert svelling i brystning ved balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert luftlekkasje i tilknytning til rørgjennomføring for varmepumpe i 2. etasje, østvendt side.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert kondensmerker i sutak på loft. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med utilstrekkelig ventilering. Gavlventil fremstår som montert i senere tid



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har varierende alder. Det er stedvis registrert noe nedbrytning og krakelering i overflatebehandling og glasslister. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring og vedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert punktert takvindu på bad i 2. etasje. Det er observert kondens mellom glassene samt begynnende nedbrytning i tilstøtende treverk.

Isolerglass over 30år vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Svelling i vindusforing i stuevindu 1 .etasje sør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe nedbrytning og værslitasje i overflater på balkong. Forholdet indikerer behov for vedlikehold over tid, men det vurderes ikke å foreligge behov for umiddelbare tiltak.

Det er etablert markterrasse i impregneret trevirke, oppført i 2026. Terrassen fremstår i god stand. Det er registrert mindre retningsavvik i overflater. Funksjon vurderes som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for tiltak.



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i puss på pipe. Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet. Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og via takvindu.

Det ble ikke registrert fuktinnslag eller andre synlige avvik ved befarig.

Registrert vannmerker i sutak omliggende skorstein på loft. Ingen registreres følgeskade.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Det er stedvis registrert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er også registrert stedvis sprekk i veggplater og takplate, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger.

Videre er det registrert stedvis bom/hulrom under fliser, samt avskalling i fuger og på enkelte gulvfliser i entre/gang 1. etasje.

Registrert vannmerker/svelling i toppdekke foran balkongdør og luke for vannutkast på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt på større soverom. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under kritisk nivå for utvikling av fuktskader. Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre. Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørring av konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:

Kloakkklufning på kaldt loft er ikke tilstrekkelig isolert.

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

Det er påvist andre avvik:

Boligen har mekanisk ventilasjon av eldre type (Villa Vent fra byggeår).
Det er registrert noe ulyd fra aggregatet, noe som kan indikere slitasje.
Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og WC, det er imidlertid stedvis registrert krakelering og avskalling på vinduer i kjeller, noe som kan indikere utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktpåvirkning.
Enkelte dører mangler tilluftsspalte, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen i boligen.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

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

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

Terreng omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvise fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.
Det ble foretatt hulltaking på soverom innfor terreng med motfall på befaringsdagen. Normale fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein/asfalt generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusj.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.
Oppbrett av membran er ikke kontrollert i dørterskel.
Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.
Toalet står nær vegg ift. dagens standard, ingen behov for tiltak.
Avskalling/krakelering i foliert benkeplate.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke tilstrekkelig kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.



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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



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



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Synlig membran i sluk er ikke tilstrekkelig smurt med membran.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes



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

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



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Det registreres soppdannelser på synlig gipsplate ved hulltaking. anbefaler nærmere kontroll.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1989

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktet fra takvindu og bakkenivå.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, montert i 2025, god stand,

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, varierende alder.

Deler av kledning, isolasjon og tilhørende bygningsdeler fra balkong og ned ble skiftet i 2017 i regi av forrige eier. Arbeidene skal ifølge opplysninger være utført av Byggmester Løvås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert luftlekkasje i tilknytning til rørgjennomføring for varmepumpe i 2. etasje, østvendt side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftlekkasje kan føre til varmetap, trekk og økt energiforbruk, samt risiko for kondens og fuktpåvirkning i tilstøtende bygningsdeler.

Mangelfull musetetting kan medføre risiko for inntrenging av skadedyr og påfølgende skade på bygningsdeler.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
-Loftsluke montert i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert kondensmerker i sutak på loft. Forholdet vurderes å kunne ha sammenheng med utilstrekkelig ventilering. Gavlventil fremstår som montert i senere tid

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
(3-lags glass i nyere vindu på soverom kjeller)
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 2007/2009/2025

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Merknad:

Kjeller

-Vindu på soverom sør ble skiftet i 2025.

1. etasje

-Gilje utført service på kjøkkenvindu øst i 2019.

2. etasje

-Vinduer på soverom øst skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har varierende alder. Det er stedvis registrert noe nedbrytning og krakelering i overflatebehandling og glasslister. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring og vedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert punktert takvindu på bad i 2. etasje. Det er observert kondens mellom glassene samt begynnende nedbrytning i tilstøtende treverk.

Isolerglass over 30år vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Svelling i vindusforing i stuevindu 1 .etasje sør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Utvendige overflater har behov for overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Punktert takvindu kan medføre redusert isolasjonsevne, økt kondens og videre nedbrytning av treverk, samt begrenset ventilasjons mulighet på badet.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre, varierende alder.
1989/1999/2007.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er generelt registrert noe værslitasje og nedbrytning i overflater.

Det er påvist råteskader i nedre del av brystning ved kjellerdør, samt skadet pakning og lukklekkasje fra kjellerdør. Videre er det registrert svelling i brystning ved balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre videre nedbrytning av bygningsdeler, redusert tetthet med luft- og lukklekkasjer, samt økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst, markterrasse mot sør.

Markterrasse m/rekkverk ble oppført av eiere i 2025/2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe nedbrytning og værslitasje i overflater på balkong. Forholdet indikerer behov for vedlikehold over tid, men det vurderes ikke å foreligge behov for umiddelbare tiltak.

Det er etablert markterrasse i impregnert trevirke, oppført i 2026. Terrassen fremstår i god stand.

Det er registrert mindre retningsavvik i overflater. Funksjon vurderes som ivaretatt, og det anses ikke å være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av terrassebord og rekkverk tilknyttet balkong må påregnes.



TG 2 Skorstein over tak

Pusset elementpipe med ildsted i stue 1. etasje

Merknader:

-Ildsted montert i 2018 - Murmester Seerup

-Mangler tilknyttet ovnsør mellom ildsted og element ble utbedret/skiftet i 2024. Arbeid ble utført i regi av forsikringsselskap v/Murmester Svein Olav Rasmussen.

-Pipe feiet i 2023.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i puss på pipe. Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Pipeløpet er innsisert visuelt fra bakkenivå og via takvindu.

Det ble ikke registrert fuktinnsig eller andre synlige avvik ved befarings.

Registrert vannmerker i sutak omliggende skorstein på loft. Ingen registreres følgeskade.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig impregnering og overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrengning, normalt med intervall på ca. hvert 5. år. Normal levetid før behov for ompussing av utvendig pusset murte skorsteiner er anslagsvis 10–30 år.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malte plater/mdf plater.
Innvendige tak har malte smart panel og plater.

2. etasje

-Soverom oppmalt i 2026.

1. etasje

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det oppstod vannlekkasje i stue høsten 2025 som følge av kraftig nedbør og vind (stormen Amy), hvor vann trengte inn utenfra. Skaden medførte fuktskade i panel/himling i stue. Skaden ble besiktiget av Ocab AS og meldt til forsikringsselskap."

"Skaden ble besiktiget av Ocab AS. Utbedring ble gjennomført som styrt forsikringssak via Fremtind Forsikring, og omfattet riving av skadet himling og vegg, tørking, ny isolasjon, ny dampspærre, gips, panel, maling samt nødvendig elektrisk arbeid. Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere i henhold til godkjent arbeidsplan."

Arbeid utført av Ocab AS / D Struktur AS

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje på innvendige overflater.

Det er stedvis registrert spenninger i toppdekker, noe som vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er også registrert stedvis sprekk i veggplater og takplate, som vurderes å kunne ha sammenheng med normale bevegelser og spenninger i bygningskonstruksjonen.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger.

Videre er det registrert stedvis bom/hulrom under fliser, samt avskalling i fuger og på enkelte gulvfliser i entre/gang 1. etasje.

Registrert vannmerker/svelling i toppdekke foran balkongdør og luke for vannutkast på kjøkken, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser i entre

Forholdene kan medføre videre slitasje, lokale skader på overflater og redusert estetisk uttrykk. Bom i fliser kan over tid føre til løsnet flis og behov for utbedring.

Tiltak anses ikke påkrevd umiddelbart.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, panel og mdf plater på vegg.

Det opplyses om tidligere utetthet grunnet feilmontering av kjellervindu, utbedret i regi av forsikringsselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hulltaking er foretatt på større soverom. Det er registrert variable fuktmålinger i vegg, men måleresultatene er under kritisk nivå for utvikling av fuktskader. Det er imidlertid registrert feil oppbygging av utlektet vegg, hvor det er benyttet dampsperre.

Bruk av dampsperre (plastfolie) i utlektede vegger mot grunnmur anbefales ikke når grunnmuren ligger mer enn 50 % under terreng, da dette kan hindre nødvendig uttørking av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutsifting i rommet.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på våtrom/oppgraderinger.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusj.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Resillikonere i overgang gulv/vegg i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Redusert fall kan føre til lokal vannansamling i dusjsone og økt belastning på sluk og tettesjikt.

Manglende kontroll av membranoppbrett ved dørterskel innebærer usikkerhet rundt tetthet.

Ujevn flislegging vurderes ikke å ha funksjonell betydning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerings må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:
- 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.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Det ble foretatt tetting omliggende blandedbatteri i dusj i 2013. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Toalet står nær vegg ift. dagens standard, ingen behov for tiltak.

Avskalling/krakelering i foliert benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv, noe vannansamling i dusj ved spyling.

Oppbrett av membran er ikke tilstrekkelig kontrollert i dørterskel.

Fliser generelt er noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Redusert fall kan føre til lokal vannansamling i dusjsone og økt belastning på sluk og tettesjikt.

Manglende kontroll av membranoppbrett ved dørterskel innebærer usikkerhet rundt tetthet.

Ujevn flislegging vurderes ikke å ha funksjonell betydning.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Synlig membran i sluk er ikke tilstrekkelig smurt med membran.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- 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. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Mangelfull membran i sluk kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmåling i konstruksjonen viste 40 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade. Det registreres soppdannelser på synlig gipsplate ved hulltaking. Anbefaler nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll av registrerte soppdannelser.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.
-Koketopp montert i 2022.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kloakkluftning på kaldt loft er ikke tilstrekkelig isolert.

Konsekvens/tiltak

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

Mangelfull isolering av kloakklufting kan føre til kondensdannelse, fuktpåvirkning og økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra antatt byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har mekanisk ventilasjon av eldre type (Villa Vent fra byggeår).

Det er registrert noe ulyd fra aggregatet, noe som kan indikere slitasje.

Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og WC, det er imidlertid stedvis registrert krakelering og avskalling på vinduer i kjeller, noe som kan indikere utilstrekkelig ventilasjon og/eller fuktpåvirkning.

Enkelte dører mangler tilluftsspalte, noe som kan redusere luftgjennomstrømningen i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert innneklima.

Oppgradering eller utskifting av aggregat bør påregnes.

Manglende tilluft i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.



TG 1 Varmesentral

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Det ble gjennomført service varmepumpe i august 2025 - Alfa Energi.

Aircondition / klimaanlegg fra 2009. Ikke funksjonstestet.

Eier opplyser klimaanlegg ble besiktet av Alfa energi og funnet i orden ved service av av varmepumpe

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 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.

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.

Det er gjennomført en elkontroll datert 08.10.2025, mindre registrert avvik utbedret, sak avsluttet.
Dokumentasjon fremvist.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemplast.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Manglende klemplast på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Tilstandsrapport



TE 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TE 2 Terrengforhold

Terrenget omliggende bolig består av terrasse, med belegningsstein og asfalt i gårdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Det ble foretatt hulltaking på soverom innfor terreng med motfall på befaringsdagen. Normale fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein/asfalt generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales at det opprettes fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.



Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering 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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Merknad:

Avstand fra gulv til underkant av rømningsvindu skal være maksimalt 1,0 m. Målt høyde i aktuelt rom er ca. 1,30 m, og kravet er dermed ikke oppfylt i dagens situasjon.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt høyde 2,18 m

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.

Det anbefales montering av håndløpere på trapper.

Rekkverk på balkong og kjellertrapp bør sikres og oppgraderes til tilfredsstillende høyde og spileavstand.

Lysgraver bør sikres med rekkverk eller rist for å redusere risiko for fall.

Rømningsvindu

Ved etablering av fastmontert løsning, eksempelvis hylle eller kommode, kan rømningsforholdene tilrettelegges slik at kravet tilfredsstilles.

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

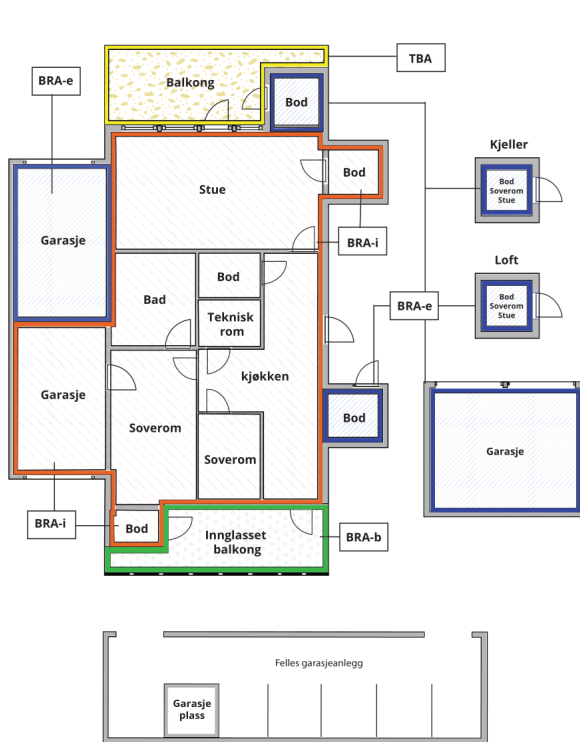
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

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	37			37	3
1. Etasje	55			55	33
Kjeller	52			52	
SUM	144				36
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue/spisestue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerentré, gang m/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025

Eksisterende garasje er rehabilitert ved at vegger er revet og gjenoppført vegg for vegg, mens eksisterende ringmur/plate er videreført. Det er etablert ny takkonstruksjon samt nye vegg- og takoppbygginger med isolasjon, vind- og dampspærre og ny kledning. Det er montert nytt vindu,(2022) ny garasjeport med elektrisk portåpner, samt innvendige overflater og elektrisk installasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Andreas Hustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	1378		0	231.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Tors gate 1A							
Hjemmelshaver							
Hustad Andreas, Fjukmoen Harald Kristoffer							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tors gata utenfor sentrum av Sandnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Beskrivelse

Garasje oppført i 1991.

2025

Eksisterende garasje er rehabilitert ved at vegger er revet og gjenoppført vegg for vegg, mens eksisterende ringmur/plate er videreført. Det er etablert ny takkonstruksjon samt nye vegg- og takoppbygginger med isolasjon, vind- og dampspærre og ny kledning. Det er montert nytt vindu,(2022) ny garasjeport med elektrisk portåpner, samt innvendige overflater og elektrisk installasjon.

Merknader:

- Garasjen har eldre ytterdør med noe overflateslitasje, som er oppmalt i senere tid.
- Musebånd er stedvis ikke tilstrekkelig montert.
- Det er registrert korrosjon i slukrenne foran garasjeport, samt sprekkdannelser i tilstøtende støp.
- Det er videre registrert riss og sprekker i stedstøpt betongplate i garasjen.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
El-kontroll	08.10.2025		Fremvist		Nei
Salgsoppgave			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

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.