


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Langgata 102 D, 4306 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 507, snr. 52

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20123-1151

Eiendomsverdi ref nr: PI5682

Autorisert foretak: Stokka Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Morten Stokka



Stokka Takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Stokka Takst

Takstingeniør

Rapportansvarlig

Knut Morten Stokka
Uavhengig Takstingeniør
post@stokkatakst.no
900 15 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5 etasje i et bygg fra 1981. Bygget har 7 etasjer.
Leiligheten ligger i 3. etasje over hovedinngang og utearealer i komplekset.
Det er en fin leilighet som vender mot vest med ett soverom.
Leiligheten har innglasset balkong som øker muligheten for bruk av balkongen.
Benkeplate på kjøkken ved underlimet vask har stor skade.
Tilstandsgrad 3 er valgt på kjøkken på grunnlag av skade på benkeplate.
På bad er membran er lagt over klemringen i sluken, dette kan være en utett løsning.
Tilstandsgrad 3 er valgt på bad på grunnlag av membran som ligger over klemring i sluk.
Ved befaring ble det montert ny heis i bygget.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er flatt tak tekket med papp eller PVC folie. Parapeter er tekket med beslag av metall.
Bygget har fasader med malt betong og fasadeplater.
Leiligheten har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Hoveddør har brannsertifisering B30 fra 1980.
På balkong er det skyvedør av aluminium med 2-lags glass fra 1979.
Balkong har gulv av betong.
Balkong er innglasset. Innglassing av balkong ble utført i 1018.
Opplysning fra tidligere salgsrapport.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulv, tapet og malte vegger, og malte himlinger av betong.
Leiligheten har etasjeskiller av betong.
Leiligheten har malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Bad har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Bad har fliser på gulv.
Bad har elektriske varmekabler med trinnbryter.
Bad inneholder: Innredning med heldekkende vask, toalett, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.
Bad har avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv, malte vegger og malt innvendig tak.
Kjøkken har innredning med hvite høyglans fronter og laminat benkeplate med underlimet vask.
Kjøkken har integrert oppvaskmaskin.
Kjøkken har plass for frittstående kjøleskap og komfyr.
Kjøkken har ventilator montert i overskap med mekanisk avtrekk tilknyttet avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Observerte vannrør er av kobber og kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken
Synlige avløpsrør er av plast.

I bygget antas det å være avløpsrør av soil.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og fra kjøkkenventilator.
Leiligheten har ca 120 liter varmtvannstank plassert i hjørnet på kjøkken.
Leiligheten har elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Balkong har blomsterkasse med høyde 77 cm som rekkverk.
Balkong har og innglassing.
Balkong har rømningsluke i gulv.
Leiligheten ligger i et område med lav til moderat forekomst av radongass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

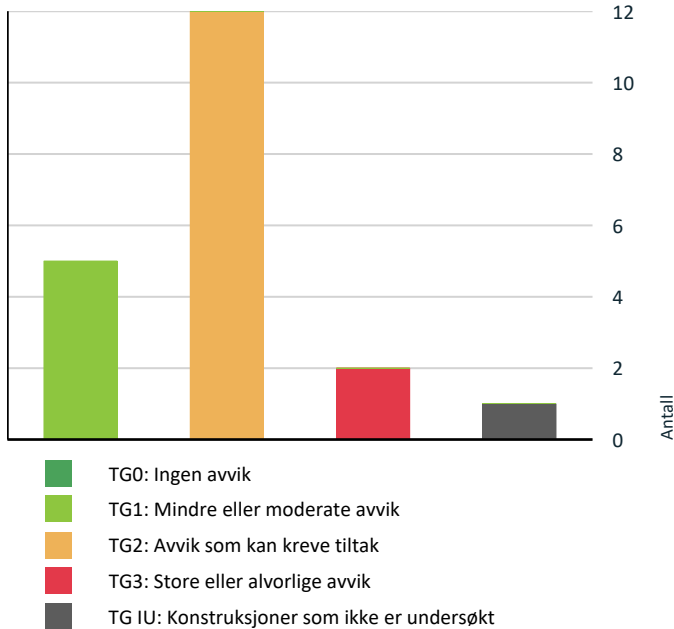
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Det er ikke fremvist byggegodkjenning for innglasset balkong.

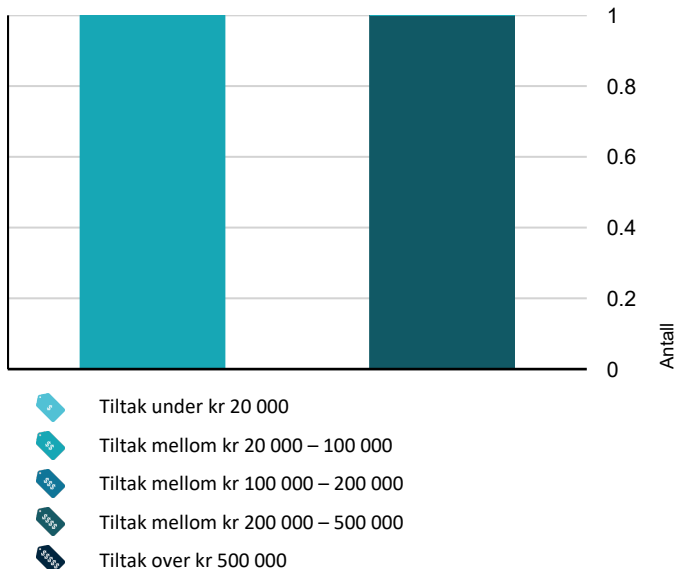
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av registrerte forhold på befaringen.

Oppdraget omfatter: En visuell befaring av leilighetens etasje. Utvendige inspeksjoner er gjort fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Oppdraget omfatter ikke: Bygningsmessige konstruksjoner som ikke er ved leiligheten. Inspeksjon av tak og undertak, drenering, skjult elektrisk anlegg og skjult VVS anlegg.

På elektriske installasjoner ble det ikke utført funksjonstest under befaring om det ikke er nevnt spesielt i rapporten.

Vær og lysforhold på befaringstidspunktet: Lettskyet og oppholdsvær.

På befaring ble målinger utført med: Protimeter MMS 2 for måling av fuktindikasjoner, HILTI PD 40 lasermåler for måling av arealer, ELMA LASER 360 streklaser for målinger av høyder og fall.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side og tettesjikt](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1981

Anvendelse

Leilighet for beboelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Nytt kjøkken og nytt bad ble montert i 2008 i følge tidligere salgsoppgave.
2018	Oppgradering	Innglassing av balkong/terrasse. Opplysning fra tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er flatt tak tekket med papp eller PVC folie. Parapeter er tekket med beslag av metall.
Taket er ikke besiktiget da det ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Pappet tak og tak med PVC folie har normalt levetid over 30 år.



Bygget har flatt tak.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har fasader med malt betong og fasadeplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt kan det bli behov for å montere vinduer med høyere isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoveddør har brannsertifisering B30 fra 1980.

På balkong er det skyvedør av aluminium med 2-lags glass fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt kan det bli behov for å montere skyvedør med glass med høyere isolasjonsevne.



Skyvedør av aluminium



Brannsertifisering på hoveddør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong har gulv av betong.

Balkong er innglasset.

Innglassing av balkong ble utført i 2018. Opplysning fra tidligere salgsrapport.

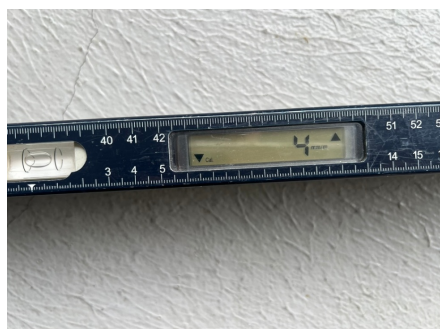
Tilstandsrapport



Balkong har sluk i hjørnet.



Balkong har mindre fall mot sluk enn anbefalt.



Fall mot sluk er 4 mm pr meter.
Anbefalt 1:100 fall mot sluk.



Innglasset balkong med gulv av betong

INNSENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulv, tapet og malte vegger, og malte himlinger av betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er fuktskade på parkett i stue og på kjøkken.

Det er merker i overflaten på gulv i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Undersøk skadene nærmere.

Skadene er estetiske og trenger ikke nødvendigvis utskifting.

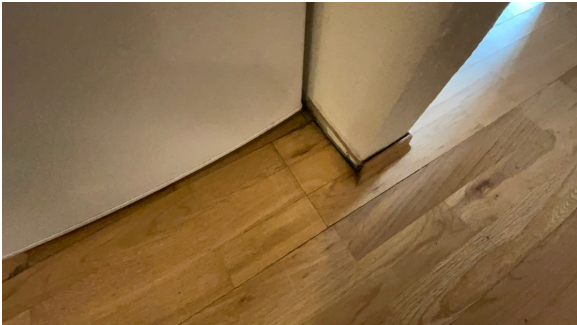
Tilstandsrapport



Gulv i stue har merker i overflaten ut over normal slitasje. Bilde fra gulv i stue



Gulv i stue har merker i overflaten ut over normal slitasje. Bilde fra gulv i stue.



Parkett har fuktskade, her bilde fra kjøkken.



Parkett er ikke lagt fagmessig med skjøt ved siden av hverandre. Bilde fra gulv i stue ved kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong.

Det ble målt etter skjevheter i gulv i leiligheten:

Stue: 25 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 14 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.

Kjøkken: 20 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 10 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er naturlige skjevheter i gulvene som vurderes å være forårsaket av normale/naturlige setninger i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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



Det ble målt etter skjevheter i gulv i stue.



Det ble målt etter skjevheter i gulv på kjøkken.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører.
Karmer er fra byggeåret.
Dørblad er av nyere dato.
Dørblad til kjøkken er tatt bort.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørkarmer har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørkarmer anbefales malt.



Terskell til bad har høyde 14 cm.
Lysåpning / fri bredde på dør til bad er 57 cm



Innvendige dører til soverom og bad

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Bad har fliser på gulv.
Bad har elektriske varmekabler med trinnbryter.
Bad inneholder: Innredning med heldekkende vask, toalett, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.
Bad har avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.



Bad med dusjkabinett og plass for vaskemaskin.



Bad/vaskerom

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Eventuelle membraner i våtsoner er ikke kontrollerbare.



Ingen synlig membran på vegg bak fliser.
Bilde er tatt ved vannkran til vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv.

Bad har elektriske varmekabler med trinnbryter.

Gulv på bad har tilfredstillende fall over 1:100 fall mot sluk. Anbefalt 1:100 fall mot sluk.

Gulv under dusj har tilfredsstillende fall over 1:50 fall mot sluk. Anbefalt 1:50 fall mot sluk.

Gulv har ikke synlig membran ved dør, men antatt membran bak flis.

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende 30 mm målt ved gulv. Anbefalt min 25 mm.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

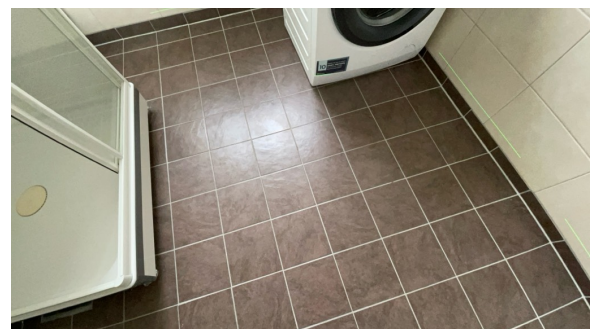
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det ble observert bom/hulrom under fliser ved sluk.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv har smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i dusj er av plast. Sluk har synlig membran, ny membran er lagt over gammel klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membran er lagt over klemringen i sluken, dette kan være en utett løsning.
Sluk er fra byggeåret og mere enn halvparten av forventet levetid på slukløsning er oppnådd.
Rør opp fra gulv er ikke dekket med membran 10 cm over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

I dag brukes badet med dusjkabinett som er en løsning som fungerer med dagens bruk.
Sluk må rengjøres jevnlig for at ikke sluk skal gå tett, om klemring ikke er tett kan dette gi vannlekkasje til nærliggende konstruksjoner.
Bad anbefales oppgradert med ny sluk og nye tettesjikt/membranløsninger.
Prisestimat kan variere med ulike løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Membran er synlig i sluk, men er montert over klemring.
Membran skal være montert under klemring, klemring skal være festet med skruer for å kunne gi en sikker tett løsning.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad inneholder: Innredning med heldekkende vask, toalett, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Innredning på bad.



Innredning på bad.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad har avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.
Bad har ikke tilfredstillende luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Bad har ikke tilfredstillende luftespalte under dør og ikke ventil i vindu eller vegg.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Det er ikke luftespalte i dør til bad

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking og måling etter fukt er utført i vegg ved dør til bad.
Andre vegger ble ikke brukt da disse er av betong.



Måling etter fukt i vegg er utført i vegg ved dør til bad.
Måling er utført tørt uten utslag på måleinstrument.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv, malte vegger og malt innvendig tak.
Kjøkken har innredning med hvite høyglans fronter og laminat benkeplate med underlimet vask.
Kjøkken har integrert oppvaskmaskin.
Kjøkken har plass for frittstående kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplate ved underlimet vask har stor skade.

Tilstandsgrad 3 er valgt på grunnlag av skade på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det anbefales å montere ny benkeplate og vask, samt lage tilkomst/inspeksjonsluke til varmtvansbereder.

Kostnad på benkeplate og vask er avhengig av materialvalg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Benkeplate har stor skade ved underlimet vask.



Kjøkken



Kjøkken

5. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator montert i overskap med mekanisk avtrekk tilknyttet avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Leiligheten har ikke ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Uten tilstrekkelig tilluft blir avtrekk på kjøkken mindre effektiv.

Tilstandsrapport



Ventilator monteret i overskap.



Filter er skiftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Beskrivelse

Observerte vannrør er av kobber og kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Vannrør har en alder på 45 år og da er mere enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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



Synlige vannrør er av kobber.



Vannrør kommer opp av gulv under vask på bad, ikke synlig membrankant på vannrør

TE 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.
I bygget antas det å være avløpsrør av soil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og fra kjøkkenventilator.
Det ble ikke observert tilluftsventiler i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble ikke observert tilluftsventiler i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å montere balansert ventilasjon.
Kostnadseffektive løsninger eksisterer for bedre inneluft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har ca 120 liter varmtvannstank plassert i hjørnet på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alder på varmtvannsbereder er ukjent, kan være eldre enn 20 år.
Tid for utskifting er uvist.
Varmtvannsbereder har ikke tilkomst eller inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres inspeksjonsluke til varmtvannsbereder.
Deler av kjøkken må demonteres ved utskifting av varmtvannsbereder.
Tid for utskifting av varmtvannsbereder nærmer seg.



Varmtvannsbereder er montert i hjørnet på kjøkkeninnredning.

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 ettilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har elektrisk anlegg 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.

1981

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Demontere gamle lamper + montere nye lamper i kjøkken, gang og soverom

Montere led lys stue over vindu mot terrasse

Montere dimmer for led lys over vindu

Sjekk av det elektriske anlegget

- Måle isolasjonsmotstand

- Sjekke jordkontinuitet

- Visuell sjekk generelt av el-utstyr

Resultat av sjekk:

Manglende jording til stikkontakter på terrasse- Ordne jording til disse

Deksel for bryter varmekabel knust- Bytte stikkontakt, termostat og bryter for bad

Fast tilkobling av VVB under kjøkkenbenk (denne var tidligere koblet via Shchuko stikkontakt og 20A kurs, det kan være maks 16A på Schuko kontakt)

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

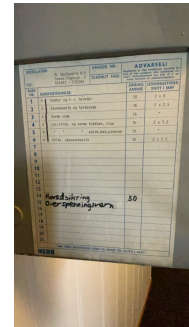
Elektrisk anlegg er nylig kontrollert av Time Elektro AS.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å ha jevnlig vedlikehold og tilsyn av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringskåp er i felles gang og har automatsikringer.



Fortegnelse av kurser.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkong har blomsterkasse med høyde 77 cm som rekkverk.
Balkong har og innglassing.
Balkong har rømmingsluke i gulv.
Leiligheten ligger i et område med lav til moderat forekomst av radongass.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å montere rekkverk med høyde 100 cm for bedre sikkerhet mot fall.
Leiligheten ligger i over 3. etasje og da er det ikke fare med radongass.

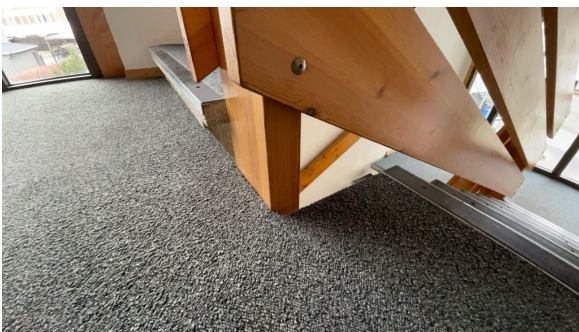
Tilstandsrapport



Luke i gulv på balkong for rømming ved brann.



Rekkverk med balkongkasse har en høyde på 77 cm



Åpninger i trapper i fellesareal har større åpninger enn 10 cm.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
88 m²/62 m²

Leilighet: Stue, Bad/vaskerom, Kjøkken, Entré, Bod,
Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Leiligheten og bygget har noen oppgraderinger som kan komme på sik, som for eksempel heisen som blir montert ny i 2026.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Markveien 22 ,4307 SANDNES 55 m ² 2005 1 sov	29-09-2025	3 050 000	3 200 000	17 098	3 217 098	58 493
2 Markveien 22 ,4307 SANDNES 53 m ² 2005 1 sov	14-05-2025	2 990 000	2 990 000	17 393	3 007 393	54 680
3 Markveien 22 ,4307 SANDNES 55 m ² 2005 1 sov	16-01-2025	2 890 000	2 950 000	17 758	2 967 758	53 959
4 Parkveien 54 ,4307 SANDNES 58 m ² 1963 1 sov	06-08-2025	1 800 000	2 300 000	694 097	2 994 097	51 622
5 Markveien 22 ,4307 SANDNES 55 m ² 2005 1 sov	06-10-2024	2 690 000	2 690 000	17 899	2 707 899	49 235
6 Parkveien 54 ,4307 SANDNES 58 m ² 1963 1 sov	28-10-2024	1 650 000	1 900 000	703 261	2 603 261	44 884
7 Markveien 8A ,4307 SANDNES 63 m ² 1990 2 sov	24-03-2025	2 990 000	2 950 000	10 473	2 960 473	44 186

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Parkeringsplass og bod	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 420 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

Leilighetens andel i arealer er beregnet til 64 m². om en da bruker 8000,- pr m² kommer en til 512000,- so en anslått pris for leilighetens andel av tomten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	62	10	16	88	
SUM	62	10	16		
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue, bad/vaskerom, kjøkken, entré/gang	Ekstern bod	Innglasset balkong

Kommentar

Ekstern bod 10 m² ble målt til 9,59m² er med i arealberegninger i eksternt bruksareal.
Betongvegg mellom bad og soverom er med i arealberegninger.
Leiligheten har parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.
Leiligheten disponerer gjesteparkering i lukket garasjeanlegg.
Bygget har sykkelbod.
I garasjeanlegget er det areal for vask av bil.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Vinkler og innvendig betongvegg gjør det utfordrende å måle areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.
Det er ikke fremvist byggegodkjenning for innglasset balkong.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektrisk anlegg er kontrollert av elektriker.
Montere lys, ta en sjekk av anlegget og rette opp i feil. Se arbeidsbeskrivelse for punkter i sluttkontroll og samsvarserklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Knut Morten Stokka	Takstingeniør
	Liv Tjessem (Dødsbo Lunard Tjessem)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	507		52	64 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langgata 102 D

Hjemmelshaver
Tjessem Lunard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved bussvei og nært Sandnes sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med fint uteområde og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fylt ut egenerklæring. Leiligheten er et dødsbo og eier har begrenset informasjon om leiligheten.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI5682>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon