

Tilstandsrapport



Leilighet



Sandvikbakken 42 , 4329 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 37, bnr. 613



Andelsnummer 202

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 11795-1055

Referansenummer: CY9986

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 

 **NITO**

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.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

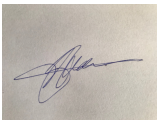
Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

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

Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstands anmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstands anmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk oppført i betong.

Yttervegger i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasjeskiller i betongdekke.

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong medfølger

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 3 stavs parkett flis gulv på bad.

Innvendige vegger med tapetserte/malte overflater

Himling i ferdig malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret.

Gulvet har fliser med sokkel.

Vegger tapetsert malt, taket er malt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom fra byggeåret.

Vinyl belegg på gulvet, malte overflate på vegg og i himling.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i eik med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og plast (rør i rør) i samle skap i himling vaskerom.

Synlige avløpsrør er av plast

Villa vent , mekanisk periodisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken.

Tilluft tilføres naturlig gjennom lufte spalte i dør.

Elektrisk varme med panelovner og varme i gulv på baderom.

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank fra 2003.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong..

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler og brannslange, det ble ikke registrert brannslukningsapparat.

Ukjent status på Radon. Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et utsatt område.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 9 stk. kartlag tilknyttet eiendommen som kan anbefales gjennomgått.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

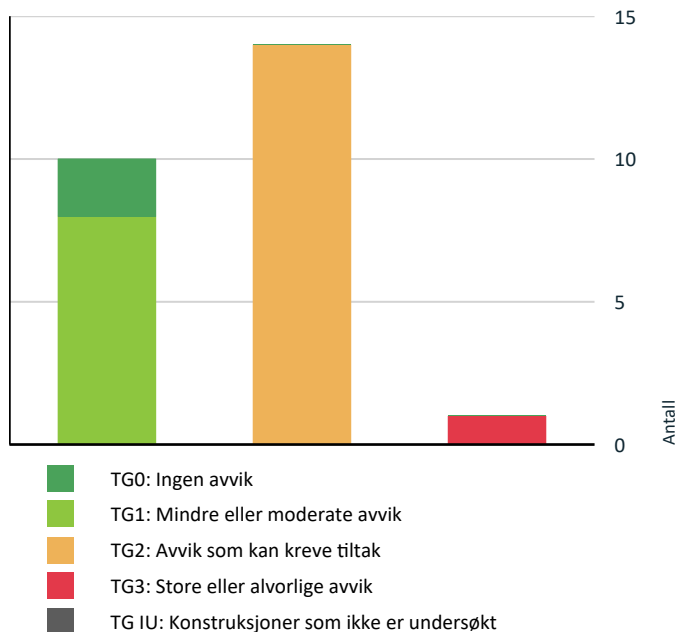
Leilighet

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

Tegninger fremvist.

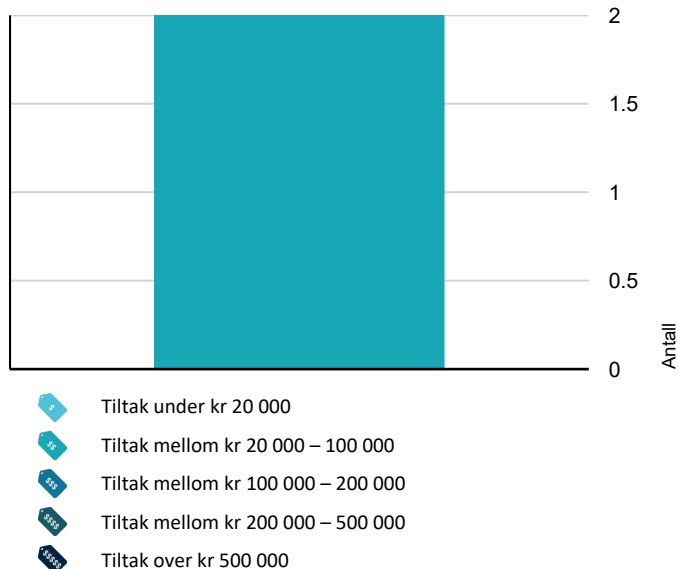
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2003

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer er fra byggeåret (Nordan) i tre med isolerglass

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Noe nedbrytning registrert i utv. karm lukke vindu mot balkong. Påregnelig normalt med noe slitasje i pakninger og beslag og noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



Noe nedbrytning i vinduskarm under beslag.

TG 1 Dører

Ytterdør og balkong dør fra byggeåret, normale bruks-aldings slitasje. Tegn til rust i hengsler balkongdør, anbefales behandlet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mose og grønske på balkong dekke anbefales rensket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: mose/grønske kan holde fukt og hindre at overvann føres direkte mot avløp, fare for å skli, personsikkerhet.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.
Malte/tapetserte vegger.
Malte innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte synlige (sparkel) skjøter i himling i overgang stue/kjøkken har begynt å sprekke opp.
Slitasje merker og hakk på vegg i stue etter tv. og tidligere gjenstander.

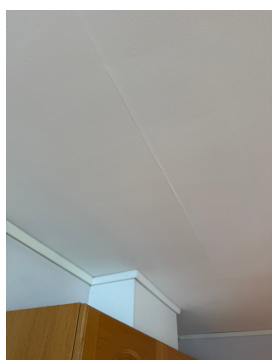
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skade av estetisk art påregnelig med overflatebehandling sparkle/male.
For innfestning av tungere gjenstander bør det være tilstrekkelig med spikerslag.



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Skade i himlings plate bod

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i parkett foran kjøkkeninnredning, skyldes tidligere forhold etter fukt i fra kjøleskapet. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Påregnelig normalt med noen hakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder generelt.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

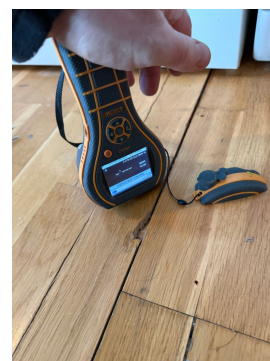
Parkettgulv i kjøkken gulv og stue er gjennomgående uten skille, påregnelig med utskiftning av parkett på ca. 43 m2

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Konsekvens: skade i parkett i hovedsak av estetisk art, tilstand kan hindre tilstrekkelig renhold, evt. støv eller fukt kan trenger inn mellom gliper i gulv. Tilstand gulv (betong) under parkett er ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel og malte tapet på vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varme i gulv.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med tapetserte overflater samt taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre riss/sprekke innvendige hjørne
Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i vegg anbefales utbedret/tettet igjen, kan være et utsatt sted der fukt kan trenge inn i konstruksjon og føre til økt nedbrytning av materialer.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist. Fall til sluk på gulvet er ikke tilfredsstillende, lite lokal fall mot sluk, dusjkabinett bør benyttes inntil en evt. oppgradering er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, noe lite lokal fall til sluk, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

Det registreres mot fall på gulvet 0,5 mm mot skillevegg gang ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av våtrommet kan medfører økt risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig etablert i opprett mot terskel i dør. Begrenset tilkomst for besiktelse under dusjkabinett, sluk er skitten og ikke nærmere besiktet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv membran under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales å beholde et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitaser.

Merknad- riss/sprekk i silikon fuge bak servant, anbefales utbedret/oppgradert.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Vinyl på gulv og tapetsert/malt vegg.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

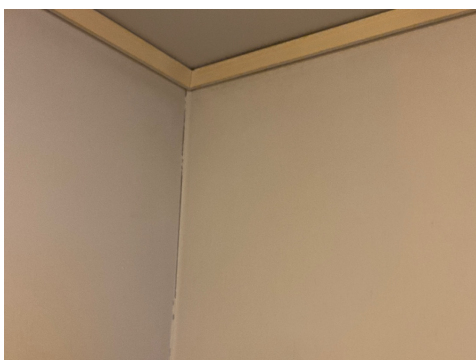
Tilstandsrapport

Enkelte riss/sprekke i innvendige hjørner vegg overflater, enkelte hakk etter skruehull dermed utettheter i tetsjikt vegg.
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføring i vegg.
Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i, mindre glipper bak overgang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utettheter i vegg anbefales utbedret/tettet igjen, kan være et utsatt sted der fukt kan trenge inn i konstruksjon og føre til økt nedbrytning av materialer.



ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 2 Overflater Gulv

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det registreres luftlommer under vinyl belegget i overgang gulv og vegg, som indikerer dårlig heft mot underlaget.

Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i, dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tetsjikt og vegg overflate.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Manglende oppgradering av våtrommet kan medføre risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.



ETASJE > VASKEROM

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

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.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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 vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitaser.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i eik med profilerte fronter og laminert benkeplate. Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.

Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Fuktskader i parkett gulv ved kjøleskap skyldes tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringen dagen. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 underliggende etasje/nærliggende gulv. Komfyr er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Skadet parkett må påregnes skiftes ut, sammenhengende gulv mellom gulv stue og kjøkken.(ref. post etasje skille) Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk - Villa Vent Avtrekk fungerer ved enkel test. Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Kobber og plast (rør i rør) i samleskap i himling vaskerom. Ingen direkte synlige merknader.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Noe iring på vannrør i kobber.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Samleskap rør i rør i himling

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Konsekvens/tiltak

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 1 Ventilasjon

Villa vent , mekanisk periodisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken.

Tilluft tilføres naturlig gjennom lufte spalte i dør.

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk varme ved panelovner og varme i gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er i normal stand iht. alder.

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 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.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.



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.

Tilstandsgraden 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.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Skiftet taklys i gang, for mer info konferer eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

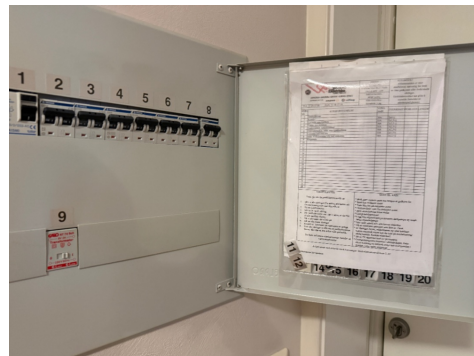
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfryser og eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller 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?
Ja Defekt bryter med dimmer i skillevegg mellom stue og kjøkken, skal utbedres før salg ifølge eier.

Generell kommentar

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap i gang med automatisk sikringer



Defekt bryter

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 befaringsstidpunktet.

Boligen har røykvarsler og brannslange på vaskerom, det ble ikke registrert brannslukningsapparat, alder på anlegg er ellers Ukjent status på Radon. Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et utsatt område.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 9 stk. kartlag tilknyttet eiendommen som anbefales gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport



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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87			87	15
SUM	87				15
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken		

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	84	3

Kommentar

Leilighet

P-rom: Entre/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.
S-rom: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Halvor Emil Briskemyr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	37	613		0	6707.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandvikbakken 42

Hjemmelshaver

Bjørkåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
959808287			Briskemyr Halvor Emil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

202

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde på Sandvika i Sandnes kommune.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt.

Biloppstillingsplass til 1 bil i felles garasjeanlegg medfølger.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod i øvre etasje medfølger ifølge eier, ikke nærmere besiktet av takstmann.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.01.2026	Ferdigattest Sandnes, 22.05.2014	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Innhentet		Nei
Tegninger	20.01.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	

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.