

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Pollestadvegen 305A , 4343 ORRE

 KLEPP kommune

 gnr. 31, bnr. 279, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 21396-1046

Referansenummer: QR4430

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

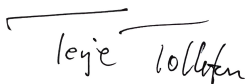


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Singel i gårdsrom
Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur/plate på mark med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig
er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med
dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVEDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg. Tak - takplater 60 X120 cm.
2 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg. Tak - takplater 60 x 120 cm.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv entre/gang, toalettrom
og vaskerom. Varmepumpe.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2021- malt alle innvendige vegger unntatt bod.
2021 - ny laminat på gulv 1 etasje og TV -stue 2 etasje.
2022- nytt kjøkken.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmasse med noen oppgraderinger i nyere tid fremstår ellers
med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte
bygningssdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

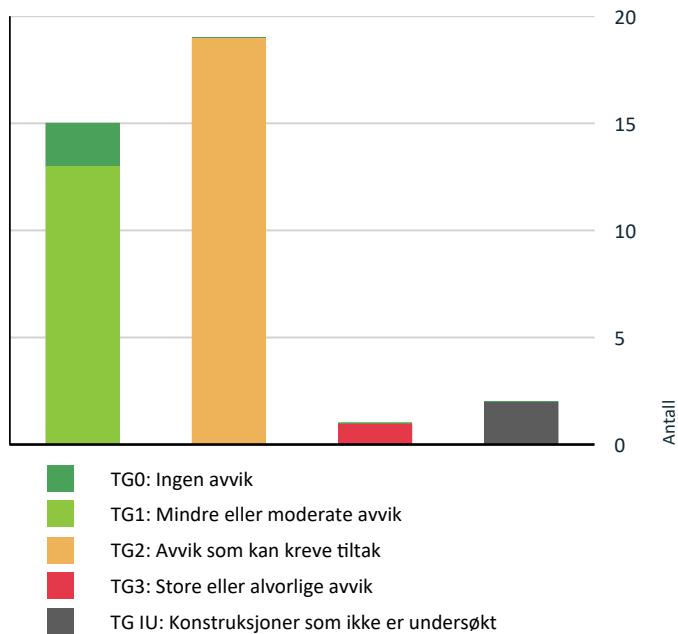
Tomannsbolig

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

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

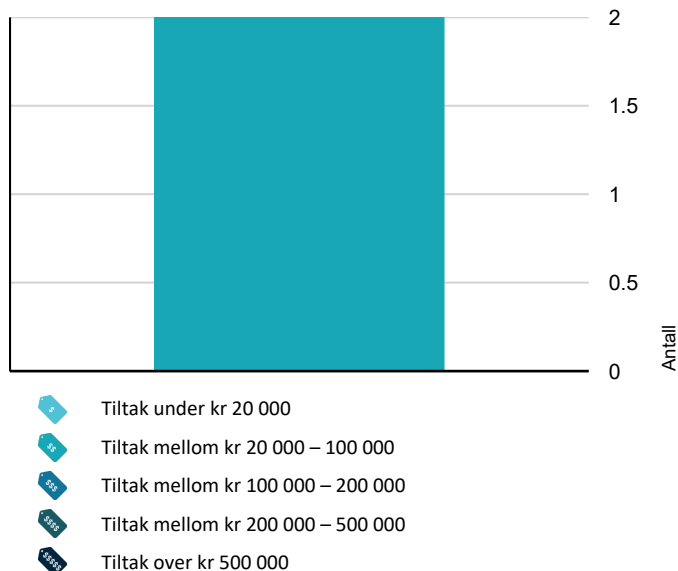
Sammendrag av boligens tilstand

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 anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[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 > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2006

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Vindu og utvendige dører fremstår vær-slitt. Normalt vedlikehold må påregnes.

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket.

Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskafe og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spredte fukt/råteskader er observert. På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader, samt for å beskytte bakvegg og konstruksjon.

Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og luktproblemer.

Avstanden mellom bakke og ytterkledning bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har prefabrikkerte sperrer. Lufting er utført med papp-skuffer mellom sperrene, i henhold til byggemåte fra byggeåret.

Det mangler inndekning rundt gjennomføringen til takhatten. Dette kan medføre risiko for inntrenging av vann ved ugunstige værforhold med vind og regn. Det var ingen tegn til lekkasjer befaringsdagen.

Søylene til takoverbygget ved inngangen er ført helt ned til bakken TG 2. Dette kan gi redusert forventet brukstid. Enkelte steder er det liten avstand mellom isolasjonen og undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalten mellom isolasjon og undertak der det er liten avstand, for å redusere risiko for kondens.

Normalt vedlikehold på søyler som går helt ned til bakken må påregnes, da dette kan redusere forventet brukstid på søylene.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 er gitt fordi det er registrert fukt- og råteskader på vindu i stue og soverom i 2. etasje mot gate.

Øvrige vinduer fremstår som værslitte. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid (TG 2). Det er risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt utvendig vedlikehold må påregnes. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon av vinduene kan forlenge levetiden. Smøring av bevegelige deler og justering bør gjennomføres etter behov, normalt hvert 2.–8. år.

Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og behov for utskifting av vinduer tidligere enn forventet. Det må påregnes å bytte vinduer med fukt- eller råteskader i tiden som kommer.

Prisoverslag er sjablongmessig. Bytte av vindu på bakkeplan pr. stk.: 15 000–20 000 kr. Bytte av vindu i 2. etasje pr. stk.: 25 000–30 000 kr. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt/råteskade på vindu på soverom 2 etasje.



Fukt/råteskade på vindu i stue 1 etasje.

TG 2 Dører

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av terrasse-dør fremstår som vær-slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres regelmessig vedlikehold og inspeksjon av ytterdører for å forlenge levetiden.

Smøring av bevegelige deler og justering bør gjennomføres etter behov, normalt hvert 2.-8. år.

Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og behov for utskifting av dører tidligere enn forventet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting på bakke 2 stk bygget i trekonstruksjoner. Balkong med tilkomst fra soverom 2 etasje. Oppført med søyler/dragar/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

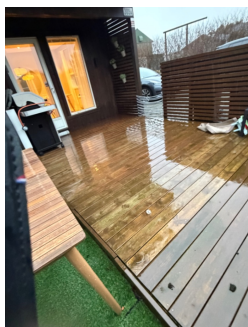
- Det er avvik:

TG 2 gis med bakgrunn i blant annet normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn i 1 etasje. Trebjelkelag mellom 2 etasje og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Boligen fungerer med ette avviket.

TG IU Pipe og ildsted

Ildsted er ikke montert og er derfor ikke kontrollert. Det er registrert fuglereir i pipe. Se egenerklæring.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp fremstår som malingslitt. Normalt vedlikehold/maling av trapp må påregnes.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har mindre skader og slitasje på maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkling/maling av dører med skade må påregnes.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak. Det er usikkert om det er benyttet våtromsmaling på veggen over vaskekummen. Overflatene fremstår med normal slitasje.



Ved fukt-søk under blandebeholder er det ikke registrert unormale verdier.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er målt til 14 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til aluminiums-list ved terskel er målt til 29 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

TG 2 på grunn av liten glipe i skjøt på belegg (på vegg).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinylbelegget bør observeres over tid, og eventuell utbedring bør foretas dersom glipen i skjøten utvikler seg.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg/membran er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

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

Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

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

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



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull-taking er fortatt i vegg under vaske-kum uten å påvise unormale forhold.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Vinyl på gulv og vegg. Malt tak.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vinyl på vegg. Det er lagt stålplater på vegg i dusj-sone. Tak - takplater 60 X 120 cm. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til- gulv ved terskel er målt til 7 mm.

Høydeforskjell fra topp sluk-rist aluminiums-list ved terskel er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Fall på gulv i dusj går ikke mot sluk. Det er lagt stål-list på gulv slik at vann ikke ledes ut på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere tett dusjkabinett for å hindre at gulv og vegg utsettes for fritt vann, og for å sikre at alt forbruksvann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende fall mot sluk er at vann kan bli liggende igjen på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg/membran er tilsluttet sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsbelegg har en forventet levetid på 10/20/30 år for kort/middels/lang brukstid. Det er boret hull i vinyl på vegg, og membranen er punktert. Området med skade er utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Det er boret hull i vinyl og membran er punktert. Det gjøres oppmerksom på at område er utenfor dusj-sone.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skap, speil, dusj-vegg, toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

TG 2 er gitt på grunn av noe svelling på baderomsinnredningen. Det mangler silikonfuge mellom servant og vegg.

Utstyret i klosettciernen har en forventet teknisk levetid på 15–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Set anbefales å etablere silikonfuge mellom servant og vegg.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

ETASJE 2 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er fortatt i bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap. Kjøkken fremstår i god stand.



1 ETASJE > STUE

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden vil overgå i tiden som kommer.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med laminat på gulv, malt vegg og tak, servant med skap, speil-skap og toalett. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



Noe svelling på dør. Dette er i liten grad og vurderes som normal slitasje.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk. Tilluft tilføres via luftespalte i dør. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberør er 25–75 år. Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.

Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er plassert i seksjonen på vaskerom og fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.



TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er forutsettes avløpsrørene er montert etter gjeldende standard. Ref. NS 3600: 2025. Alderskriterium for TG 2 på plastrør (svarte eller hvite) er 67 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekk fra toalettrom, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. TG 2 er satt på grunn av alder, da garantiperioden er utløpt. Det er usikkerhet knyttet til varmepumpens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen fungerer normalt i dag, men på grunn av alder og utløpt garantitid bør jevnlig service og vedlikehold gjennomføres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for plutselige driftsstans.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom. Teknisk levetid for bereder i rustfritt stål er 15–30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereder står i rom med sluk, og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

Tilstandsrapport

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

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

Ukjent

Generell kommentar

Samsvarserklæring for installasjon datert 11. 12. 2006.

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. På generelt grunnlag anbefales el-kontroll ved eierskifte.



Sikringsskap står i gang/entre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Ringmur med støpt plate mot mark. Ringmuren ligger delvis under terreng og er derfor ikke synlig for kontroll TG -IU.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt fordi terrenget i gårdsrommet har fall mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ref. NS 3600:2025.

Utvendig plastrør (vannrør) har alderskriterium for TG 2 på 40 år.

PVC plastrør (avløpsrør) har alderskriterium for TG 2 på 35 år.

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

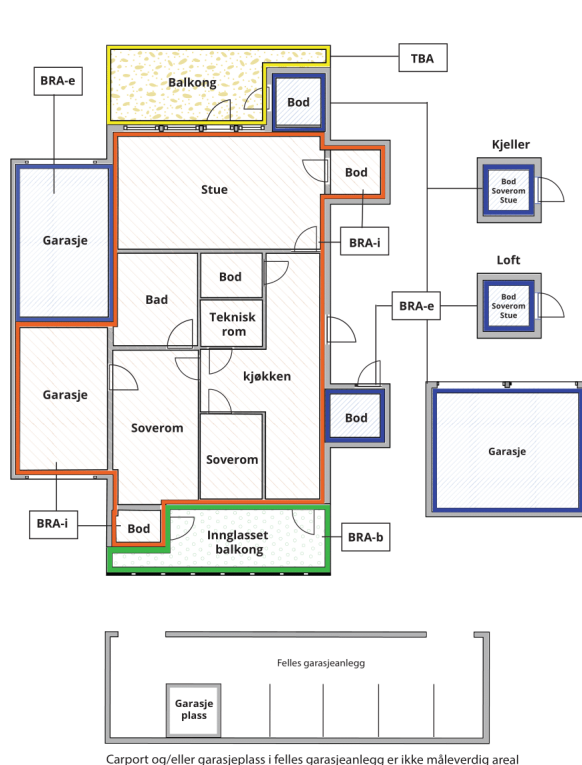
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt
bruksareal
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt
bruksareal
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset
balkong mv
(BRA-b)

Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og
balkongareal
(TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal
(GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	58	7		65	46
Etasje 2	59			59	6
SUM	117	7			52
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré /gang, trapperom, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken, bod under trapp	Bod med utvendig adkomst 7 m2.	
Etasje 2	Trapperom, gang, bad, 4 soverom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i 1 etasje 58 , 3 m2. Takhøyde målt i stue 2, 4 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 15 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra kjøkken og utvendig 31 m2. 2 etasje er målt til 59 , 5 m2. Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 4 m. Balkong med adkomst fra soverom 2 etasje 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken 2022. Kjøkken er montert av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Maren Tjøtta	Kunde
	Thomas Skjæveland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	31	279		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pollestadvegen 305A

Hjemmelshaver

Tjøtta Malvin, Tjøtta Maren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Bod med utvendig adkomst.

Vedlikehold

Bod er ikke kontrollert og vurdert med tilstand. Fremstår med samme alder og slitasje som bolig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.