Tilstandsrapport

Enebolig

Gamle Ålgårdsveien 81 , 4325 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 44, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 20.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22542-1069 **Referansenummer:** FS6539

Foretak: DE LANGE TAKST AS **Takstingeniør:** Torbjørn de Lange

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

De Lange Takst AS



Rapportansvarlig



Torbjørn de Lange
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@delange-as.no
466 30 865

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 byggeregler

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er opprinnelig oppført i 1934 og tilbygget rundt 1995. Bygningen har varierende teknisk tilstand, med flere avvik og et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det er registrert svært høye fuktutslag samt synlige fukt- og råteskader i kjelleren. Årsaken til fuktproblemene er ikke avklart, og videre undersøkelser anbefales. Samtlige våtrom er gitt TG3 grunnet alder og/eller registrerte avvik, herunder fuktpåvirkning på badet i 2. etasje.

Det er videre registrert råteskader på ytterdører og kledning, svekkelser i terrassekonstruksjoner samt avvik ved taktekking, takkonstruksjon, vinduer og pipe. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset eller usikker gjenværende levetid.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, pappbelegg og tretak. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med rupanel som undertak. Det er kaldtloft på den originale delen, mens tilbygget har oppvarmet loftsrom med utvendig lufting. Tilbygg og påbygg er fra ca. 1995, mens den originale delen er fra 1934.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre.
Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, furu og flis.
Veggene er med tapet og trepanel. Himlingen er med trepanel.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/søknadstidspunkt.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Gulvet er av betong. Veggene er panelt og har innvendige utforede vegger på grunnmur.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er profilerte, og enkelte har glassfelt.
Det er observert enten skjeggkre eller sølvkre på våtrom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hele badet er gitt TG3 grunnet alder og påvist fuktinntrengning i platene på badet.
Det er påvist fuktinntrengning i våtsonen, og det er derfor ikke utført hulltaking. Fuktmåling er foretatt i området, og funnene indikerer behov for utbedring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
De synlige innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold utført av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.
Store deler av grunnmuren er ikke synlig for inspeksjon, da det er terrasse over og veggene er uforet i kjelleren.
Terrengforholdene rundt boligen er i hovedsak ikke undersøkt, da plattinger dekker terrenget langs størstedelen av huset. På de to sidene hvor terrenget er synlig, er det registrert henholdsvis svakt skrånende og skrånende terreng. Terrengfall og avrenningsforhold under plattingene kunne ikke vurderes.
Avløpsledningene er av ukjent type og med ukjent alder.
Vannledningen er av ukjent type og med ukjent alder. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ukjent om det har vært eller er septiktank på tomten.
Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er nedgravd oljetank på tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

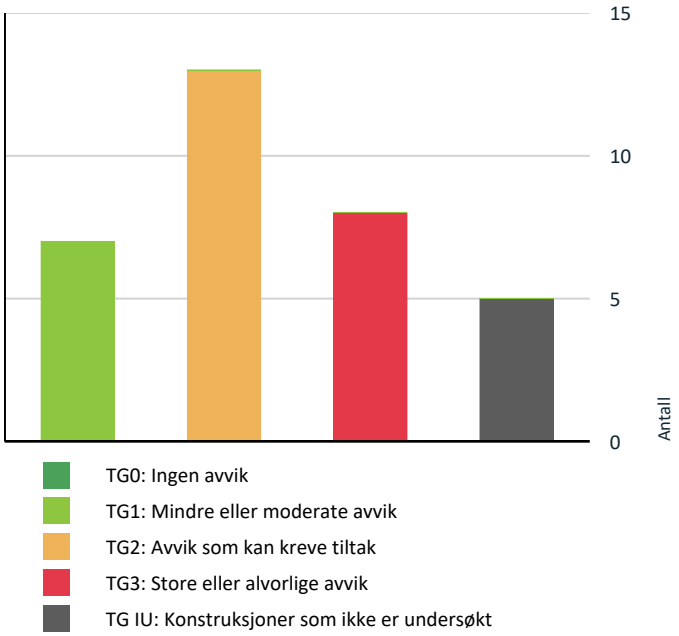
Enebolig

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

I hagen er det plassert en 20-fots container som er kledd med utvendig panel, og som fremstår som en permanent bod/uthus. Det er opplyst at tiltaket ikke er byggesøkt eller godkjent som permanent byggverk. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av tiltakets søknadsplikt eller lovlighet. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Det er også bygget enn lekehytte i hagen som ikke er byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

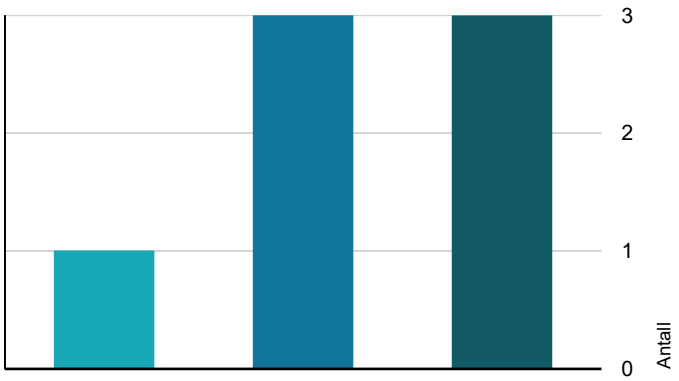
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Boligen ble tilbygget med ca. 126 m² rundt 1995. Ifølge byggetegningene var boligens opprinnelige areal ca. 48 m².

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, pappbelegg og tretak. Det er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse i taktekkingen.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Taket fremstår som gammelt, og det er usikkerhet knyttet til den eksakte alderen, men det vurderes å være betydelig eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Mose og ujevnheter bør fjernes, og taktekkingen bør utbedres der det er tegn til svekkelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktinntrengning, frostsprengning og redusert levetid på taket.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking og undertak kan ha begrenset gjenværende levetid. Forventet levetid for denne typen taktekking anslås til ca. 30–60 år, avhengig av utførelse, klimapåkjenninger og vedlikehold. Undertaket kan ha en annen levetid enn selve taktekkingen.

Tilbygg og påbygg er oppført rundt 1995. Det antas at taktekkingen også er fra denne perioden, og dermed er ca. 30 år gammel. Alderen er ikke dokumentert. Det må påregnes økt behov for oppfølging og vedlikehold, og omlegging kan bli nødvendig på sikt. Tidspunktet må vurderes ut fra takets faktiske tilstand og kan ikke fastslås nærmere.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med rupanel som undertak. Det er kaldtloft på den originale delen, mens tilbygget har oppvarmet loftsrom med utvendig lufting. Tilbygg og påbygg er fra ca. 1995, mens den originale delen er fra 1934.

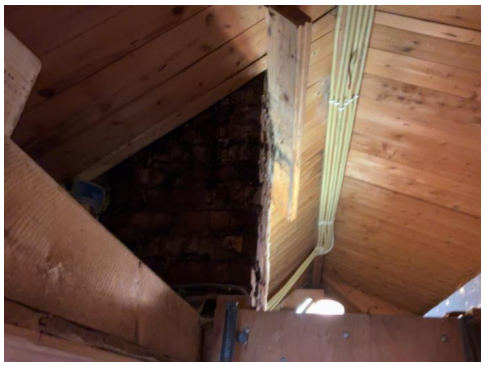
Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

Det er observert fuktmerker rundt pipen og på kaldloftet. Det regnet under befaringen, uten at det ble registrert synlige tegn til pågående vanninntrenging. Vanninntrenging ved enkelte vindretninger og værforhold kan likevel ikke utelukkes. Årsaken til fuktmerkene bør avklares, og områdene bør følges opp, særlig ved kraftig regn og vind. Se bilder. Fuktmerket på bilde merket som nummer 2 ser ut til å være av nyere dato.





Bilde 2.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

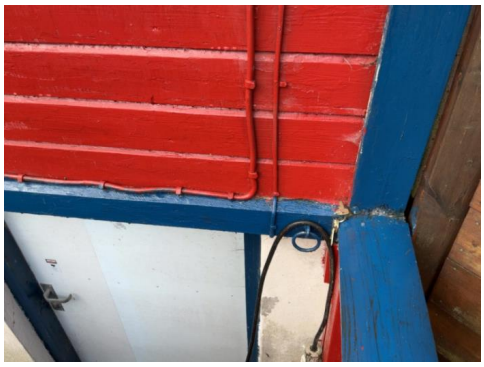
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og det er malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport



TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd.
- Det anbefales å gjennomgå konstruksjonen og bytte ut materialer med sviktende eller mangelfull innfesting, for å unngå risiko for ytterligere svekkelse, skader eller sammenbrudd som kan medføre fare for personer og eiendom.
- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.

Selv om terrasser og plattinger er gitt TG3, er det store deler uten registrerte skader eller mangler. Tilstandsgraden er begrunnet i avvikene som er påvist i enkelte områder. Flere områder krever nærmere undersøkelser. Grønske og annen tilsmussing begrenset muligheten for en fullstendig vurdering, og det anbefales derfor rengjøring etterfulgt av en nærmere kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og trepanel. Himlingen er med trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal gjennomføres annen oppussing.

Nytt gulv krever ofte ±2 mm for å følge leverandørens krav med tanke på knirk. Dersom høydeforskjellen ikke utbedres, kan det oppstå problemer med knirk, redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulv.

- Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/søknadstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det observeres mye sotutslag fra mursteinspipen på loftet.

Dette kan indikere at pipen har utettheter eller andre forhold som bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Det anbefales å få utført en grundig kontroll og eventuelt utbedring for å sikre forsvarlig og trygg bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å få pipen kontrollert av fagkyndig og eventuelt utbedret, for eksempel ved montering av innvendig stålrør, for å sikre at den er tett og trygg i bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre utettheter i pipen er økt risiko for brann, røyklekkasje og helseskadelige forhold ved bruk av ildstedet.

Det kan ikke utelukkes at det må monteres ett stålrør inni pipen, dette koster som regel ca. 40-50 000kr

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene er panelt og har innvendige utforede vegger på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ved planlagt bruk av kjelleren som oppholdsrom og reetablering av innvendige påforede vegger, anbefales det å vurdere behovet for utvendig drenering og fuktsikring før arbeidene igangsettes. Dette for å redusere risikoen for fuktproblemer og skader i nye innvendige konstruksjoner.

Eventuelle dreneringsarbeider er en anbefaling og ikke en forutsetning for utbedring av de innvendige forholdene. Dersom dreneringen skal oppgraderes, anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifisert entreprenør. Kostnadene vil avhenge av grunnforhold, tilkomst og arbeidets omfang.

Ved eventuell utskifting av dreneringen anbefales det samtidig å vurdere tilstanden på bunnledningene og behovet for utskifting, slik at arbeidene kan samordnes. Prisen er sjablongmessig for innervegger se drenering på eget punkt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er utført fuktmåling med Protimeter piggelektroder i treverk i kjelleren. Det ble registrert svært høye fuktverdier, med måleutslag på opptil 94,1 på instrumentets trefuktskala.

Måleverdien ligger betydelig over treverkets fibermetningspunkt og indikerer kraftig fuktbelastning. Ved så høye måleverdier er instrumentets nøyaktighet begrenset, og verdien må derfor betraktes som veiledende.

Det er i tillegg registrert synlige fukt- og råteskader i treverket.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte, og enkelte har glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert enten skjeggkre eller sølvkre på våtrom og en gang ibland har det komt inn mus.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre forekomst av skadedyr, som tetting av åpninger og eventuelt bruk av skadedyrbekjempelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på bygningsdeler, forringelse av inneklima og mulig helserisiko for beboere.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer etter dagens bruk, men er gitt TG3 fordi sluk og tettesjikt vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppgradering.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan variere betydelig avhengig av valgt standard, materialer og løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer etter dagens bruk, men er gitt TG3 fordi sluk og tettesjikt vurderes å ha nådd eller overskredet forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og behov for oppgradering.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og kan variere betydelig avhengig av valgt standard, materialer og løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hele badet er gitt TG3 grunnet alder og påvist fuktinntrengning i platene på badet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig og tar utgangspunkt i reetablering av innvendige overflater til tilsvarende standard som tidligere, med veggpanel og vinylbelegg. Estimatet omfatter ikke standardheving eller oppgradering til andre materialer og løsninger. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av arbeidets omfang, materialvalg og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er påvist fuktinntrengning i våtsonen, og det er derfor ikke utført hulltaking. Fuktmåling er foretatt i området, og funnene indikerer behov for utbedring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktinntrengning i våtromsplater ved dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtromsplater må fjernes og tilstanden på veggen må kontrolleres før badet bygges opp igjen.
Råte i konstruksjonen medfører risiko for videre fuktskader, svekket bæreevne og helsefare på grunn av muggsopp. Utbedring bør utføres av fagperson for å sikre varig løsning.

Tilstandsrapport

Se kostnadsestimat under generell.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De synlige innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold utført av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er også ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Fuktsikring og drenering er gitt TG3 på bakgrunn av svært høye fuktutslag i innvendige trekonstruksjoner i hovedhusets kjeller, samt registrerte fukt- og råteskader. Det er ikke registrert synlige tegn til drenering rundt denne delen av boligen, og det foreligger heller ingen opplysninger som bekrefter at drenering er etablert.

Fuktforholdene indikerer betydelig fuktbelastning i kjelleren. Det kan imidlertid ikke fastslås om årsaken skyldes mangelfull drenering, fuktinntrengning gjennom grunnmur, kapillært fuktopptrekk eller en kombinasjon av flere forhold. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsaken og behovet for tiltak.

Dreneringen rundt tilbygget er fra ca. 1995 og er dermed ca. 31 år gammel. Veiledende forventet levetid for drenering er ca. 20–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og fuktbelastning. TG3 er begrunnet i de registrerte fuktforholdene i hovedhusets kjeller og usikkerheten rundt eksisterende fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Store deler av grunnmuren er ikke synlig for inspeksjon, da det er terrasse over og veggene er uforet i kjelleren.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er i hovedsak ikke undersøkt, da plattinger dekker terrenget langs størstedelen av huset. På de to sidene hvor terrenget er synlig, er det registrert henholdsvis svakt skrånende og skrånende terreng. Terrengfall og avrenningsforhold under plattingene kunne ikke vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og med ukjent alder. Vannledningen er av ukjent type og med ukjent alder. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG IU Septiktank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjent om det har vært eller er septiktank på tomten.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på om det er nedgravd oljetank på tomten.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

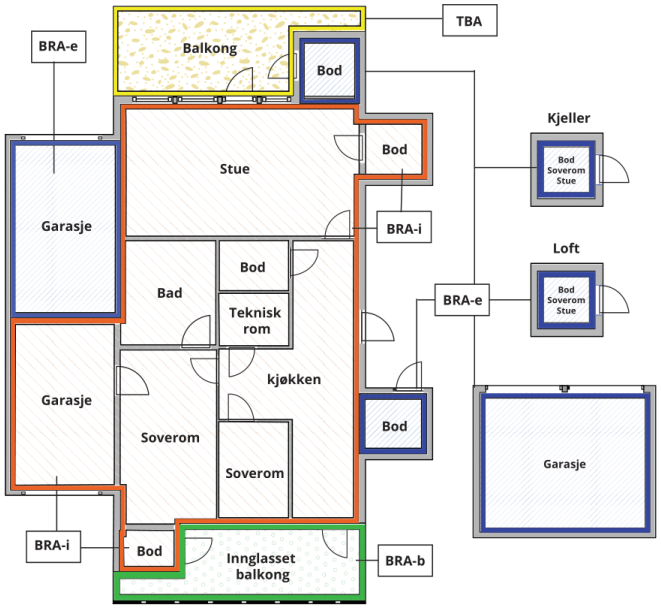
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						34	34
1.Etasje	122			122			122
2.Etasje	92			92			92
SUM	**214**					**34**	**248**
SUM BRA	**214**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1.Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp, tv-stue, entré, garasje		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang/arbeidsrom		

Kommentar

Garasjen er 38,3m2 og inkludert i bra-i da den er koblet sammen med boenhet og har innvendig tilgang.

Lekehytte og 20 fots container som tilsvarer ca. 14m2 er ikke medtatt i areal oppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I hagen er det plassert en 20-fots container som er kledd med utvendig panel, og som fremstår som en permanent bod/uthus. Det er opplyst at tiltaket ikke er byggesøkt eller godkjent som permanent byggverk. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av tiltakets søknadsplikt eller lovlighet. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Det er også bygget enn lekehytte i hagen som ikke er byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Torbjørn de Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	44	16		0	592 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Ålgårdsveien 81

Hjemmelshaver
Johanson Jonny Ernst, Amundsen Sidsel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde i Sandnes Kommune

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	
3	20.11.2026	Korrigert årstall

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*