

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Solaveien 42 , 4316 SANDNES

 SANDNES kommune

gnr. 62, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 17.09.2026

Oppdragsnr.: 21396-1178

Referansenummer: KY8287

Foretak: TEFT EIENDOM AS

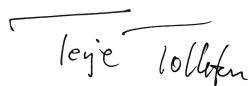


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 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 (<https://iverdi.no/>).

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i spare-steinmur og sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som
utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag.
Vindu med dobbelt glass. Saltak teknet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fliser og parkett på gulv. Malt vegg og tak.
1 Etasje. Skifer og parkett på gulv. Malt vegg. Synlige bjelker
og trepanel i tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Vannbåren varme
med varme-sløyfer i gulv soverom, stue/kjøkken, teknisk rom.
1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Vedovn i stue. Vannbåren varme
med varme-sløyfer i gulv gang/toalettrom, gang, trapp,
kjøkken/spisestue, tv stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

Boligen er oppført omkring 1880 og har i hovedsak
konstruksjoner og byggemåte som er fra opprinnelig
byggeperiode. Det er imidlertid gjennomført omfattende
oppgraderinger av boligen, herunder arbeider på innvendige
og utvendige overflater, vannrør og våtrom i perioden 2009–
2011.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt stand med normal slitasje.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte
bygningdeler i rapporten.

KONKLUSJON

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

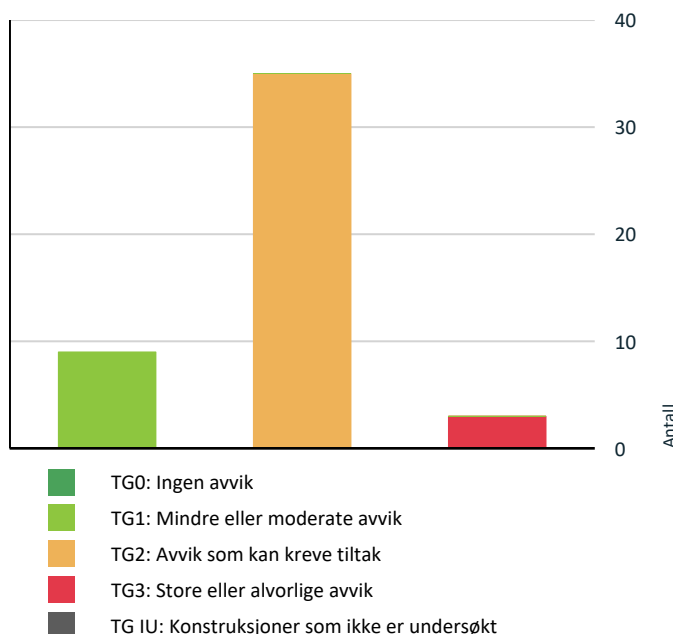
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de
stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

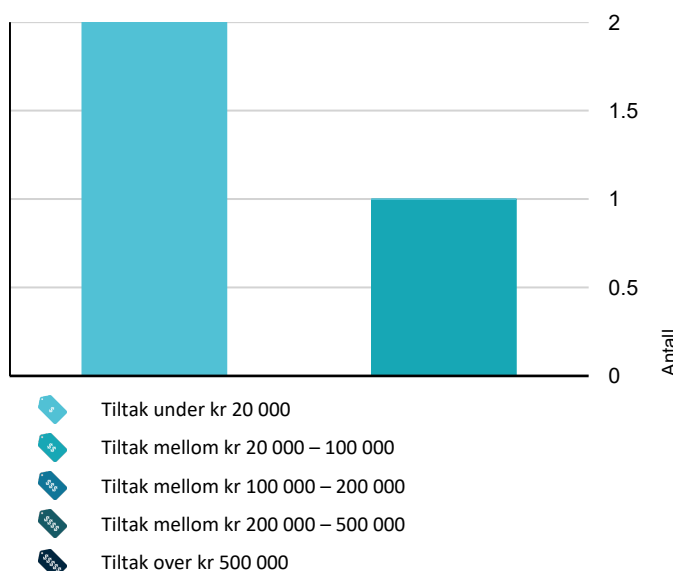
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
!	Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/inngang > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

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

- ! Avvik: HMS Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. [Gå til side](#)
- ! Avvik: HMS Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- ! Avvik: HMS Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp (til kjeller). Rekkverk på trapp til balkong er ikke montert. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- ! Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- ! Avvik: HMS Rekkverk mangler på nedre del av trapp. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- ! Avvik: HMS Ikke alle rom er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med tilfredsstillende tilluft og nødvendig luftespalte/overstrømningsmulighet. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert funksjon av ventilasjonsanlegget i de aktuelle rommene.
- ! Avvik: HMS Det anbefales fast installasjon foran vindu (soverom i kjeller) slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m.
- ! Avvik: HMS Rekkverk er ikke montert ved trapp til kjeller under garasje. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1808

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Noe mose/groe på takstein og pappet tak over tilbygg over inngang. Dette kan redusere levetiden til taktekingen dersom det ikke fjernes og vedlikeholdes jevnlig. Takking vurderes etter alder på tekking og undertak Taktekking av papp. Vurderes på bakgrunn av alder. Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Tegltakstein en forventet levetid på 10 - 50 år. Ved omlegging 50 - 80 år.

Konsekvens/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, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Avvik: HMS Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.

Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Drypp fra takrenner kan forekomme.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår. Takkonstruksjon over inngang er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon og utskifting av ødelagte deler er 40–80 år.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen over innredet del er i sin helhet gjenbygget/ombygget, og konstruksjonen samt lufting er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Det foreligger begrenset mulighet for visuell kontroll av oppbygning, luftespalte og eventuelle skjulte skader eller avvik (TG - IU).

Skjevheter/sig i konstruksjonen er observert. Det er synlige tegn til flyvehull etter borebille/morr. Det er ukjent om det er aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tak-konstruksjon/lufting når forholdene gjør det mulig, eventuelt fremskaffe dokumentasjon.

Skjevheter og sig bør følges opp og overvåkes jevnlig, da dette kan indikere svekkelser i konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er aktivitet av borebille/morr, da dette kan medføre ytterligere skade på trekonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader, fuktproblematikk og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er gjort endringer på bærende konstruksjoner.



Synlig undertak fra byggeår på kott. Eventuell lufting i konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår. 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.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på deler av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Skadet og råteskadet kledning bør skiftes ut. På grunn av byggets alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og det kan være skjulte skader i konstruksjonen som ikke er synlige ved befaring. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.



Synlig tømmervegger fra byggeår på noen vegger.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vindu med koblet glass. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

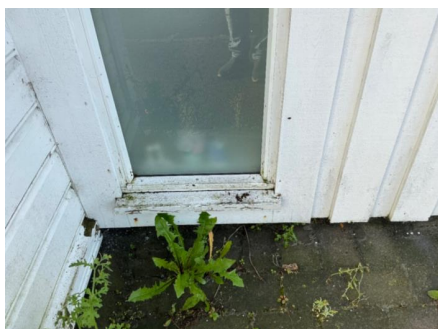
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduet har koblet glass. Kitt mot glass mangler flere steder, og vinduet fremstår som værslitt. På koblete vinduer kan det registreres dugg mellom glassene. Flere hemper til lukkemekanismen på vinduet er defekte.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduene, inkludert påføring av nytt kitt der dette mangler, samt utbedring eller utskifting av defekte hemper til lukkemekanismen.

Værslitte vinduer og manglende kitt kan føre til redusert tetthet, økt varmetap, fuktskader og forringelse av treverket. Dugg mellom glassene indikerer at isolasjonsevnen er svekket, noe som kan medføre ytterligere skader og behov for utskifting på sikt.

- Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør. Terrasse-dør med dobbelt glass.

Vurdering av avvik:

- Fukt/råteskade på dør til kjeller er observert. Noe svelling på inngangsdør. Terrasse-dør til balkong 1 etasje tar borti karm og bør justeres. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskade på kjellerdør bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Svellet inngangsdør bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skade. Terrassedør til balkong i 1. etasje bør justeres for å sikre korrekt lukking og forhindre slitasje på karm og beslag.
- Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, dekket med terrassebord i trevirke. Tekket med papp/PVC membran. Fremstår med normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Det er påvist fukt-/råteskade i rekkverk. Dette er i liten grad.
- Avvik: HMS Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Konsekvens/tiltak

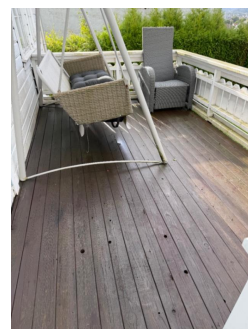
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Det anbefales å undersøke ventileringen eller luftingen av konstruksjon nærmere, eventuelt innhente dokumentasjon.
- Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år. Utbedring av rekkverk med fukt-skade må påregnes.



Det er liten/ingen avstand mellom søyle og bakke. Dette vil kunne føre til fukt-opptrekk i søyle og redusert forventet brukstid.



Spredt fukt/råte på rekkverk. Utbedring må påregne.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med i sted-støpt betong belagt med skifer. Trapp fra balkong i trekonstuksjoner.

Vurdering av avvik:

- Fukt- og råteskade er observert på vangen til tretrappen. På ett trinn mangler det bjelke/terassebord.
- Avvik: HMS Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp (til kjeller) . Rekkverk på trapp til balkong er ikke montert. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskade på vangen til tretrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare. Manglende bjelke/terassebord på ett trinn må ettermonteres for å sikre trygg bruk av trappen og unngå fallskader.



Trinn med en planke.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Skifer, parkett og fliser på gulv. Fremstår med normal slitasje. På befaringsdato var det begrenset tilkomst for kontroll av overflater.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt vegg. Tak med malte flater, synlige bjelker og trepanel. Synlig plank fra byggeår noen steder. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Spor etter flyvehull etter borebille/morr er observert på yttervegg med plank fra byggeår. Det er usikkert om det er aktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Kontroll anbefales av godkjent firma.

Tilstandsrapport



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. I stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Mellom entre og stue 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 30 mm. I 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 16 mm. Stedvis noe knirk.
- Det er ukjent om bærende konstruksjoner er endret etter ferdigstilling og er derfor ikke kontrollert TG - IU.

Konsekvens/tiltak

- Boligen fungerer til tross for dette avviket, men ved skjeve gulv kan møblering være vanskeligere.

Skjevheter og nedbøyninger i eldre etasjeskillere er vanlig, men kan over tid føre til økt belastning på konstruksjonen og redusert bokomfort. Dersom skjevhetene forverres, bør det vurderes utbedring for å unngå ytterligere setninger eller konstruksjonsskader.

Radon

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tett trapp i trekonstruksjon. Trappen er overmalt og fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Avvik: HMS Rekkverk mangler på nedre del av trapp. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



1 ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Deksel til blande batteri ved badekar dekker ikke helt.

Konsekvens/tiltak

- Ved normal bruk blir ikke vindu utsatt fritt vann og tiltak vurderes ikke som nødvendig. Ved bruks-endring ved at det dusjes i badekar må tiltak påregnes.
- Dekselet til blande batteriet bør tilpasses eller byttes slik at det dekker helt, for å unngå risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 12 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig smøre-membran bak terskel-list er målt til 40 mm. Dusj-sone er nedsenket.

Årstall: 2010

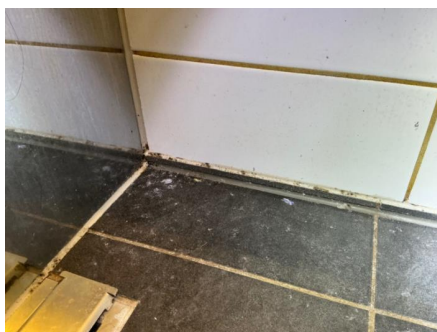
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Noe muggsopp/svert-sopp på silicofuger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket (annet lekkasjevann), men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Svertesopp på silikofuger bør fjernes ved grundig rengjøring. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, bør fugene skiftes ut. Svertesopp utgjør normalt ingen helseisikro, men kan påvirke det estetiske uttrykket.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/20/30 år.

Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Regelmessig rengjøring av sluk anbefales slik at vann ikke stiger opp til klemring.



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusjvegg, innfliset badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ødelagt innredning. Servant med skuffeseksjon er løs. Det er satt opp støtter mot gulv. Folie er løsnet på seksjon.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre forsvarlig funksjon og hindre videre skade. Løsnet folie kan føre til fuktskader og redusert levetid på innredningen. Noe svelling på dør og dørlist indikerer fuktpåvirkning, og tiltak bør vurderes for å forhindre ytterligere skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (stue) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Tilstandsrapport

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 7 mm.
Høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig smøre membran bak terskel-list 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran av ukjent type. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Det ble ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/20/30 år.

Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Regelmessig rengjøring av sluk anbefales slik at vann ikke stiger opp til klemring.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, speil, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

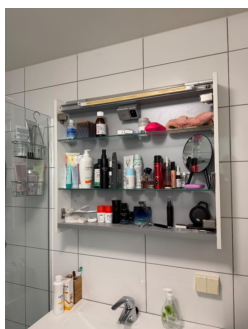
- Dør mangler til speilskap. Svimerke på feste til lysrør over vask. Lys-rør mangler.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Utstyr i kosett-cisterner - teknisk levetid 15 - 30 år.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
 - Dør til speil-skap til baderomsinnredning bør monteres for å sikre funksjonalitet og estetikk.
- Svimerker på feste til lysrør bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risiko for brann eller elektriske feil. Bytte speil-skap må påregnes.



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

KJELLER > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

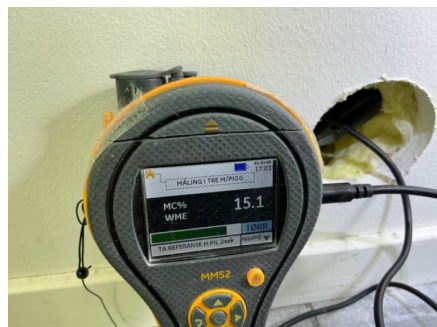
Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (stue) uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.



Tilstøtende rom til våt-sone er ikke tilgjengelig og hulltaking i tilstøtende rom er ikke foretatt. Våtsoner går mot yttervegg/grunnmur og støpt dekke mot grunn.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt vegg og tak. Det er usikkert våtroms-maling er brukt på vegger. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Noe rust-vann på vegg under vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring må påregnes. Dersom det ikke benyttes egnet maling for våtrom, øker dette risikoen for fuktskader og redusert levetid på overflatene.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rom har ingen dør eller terskel. Fliser på gulv. Sokkel-flis på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran av ukjent type. Plastsluk i dusjonen med klemring og vannlås. Det ble ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/20/30 år.

Tilstandsrapport

Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Regelmessig rengjøring av sluk anbefales slik at vann ikke stiger opp til klemring.



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Fremstår med normal slitasje.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Til-luft via trapp.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fukt-søk er fortatt gjennom luke i rør - rør skap til vannbåren varme uten å påvise unormale forhold. Vaskerom har for øvrig ikke våt-sone eller vask.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, heltre benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Fuktmerker observert på benkeplaten ved blandedebatteriet. Ved fuktsøk er det registrert forhøyede verdier.

Det er noe svelling på seksjonen under vasken, men ved fuktsøk her er det ikke registrert unormale verdier. Folie på front til oppvaskmaskin er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av benkeplaten for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og muggutvikling. Bytte benkeplate må påregnes.
- Svelling på seksjonen under vasken bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle fremtidige fuktproblemer.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått.

Konsekvens/tiltak

- Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget. Manglende oppfølging kan medføre redusert effekt eller funksjonssvikt over tid.

KJELLER > STUE/KJØKKEN/INNGANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, frittstående

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap i kjøkkenbenk. Enkelt hakk på benkeplate og mindre skade på noen fronter. Vurderes som normal slitasje



KJELLER > STUE/KJØKKEN/INNGANG

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått.

Konsekvens/tiltak

- Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget. Manglende oppfølging kan medføre redusert effekt eller funksjonssvikt over tid.

TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom innredet med skifer på gulv. Malt vegg og tak. Fremstår med normal slitasje.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant, speil toalett. fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.
- Noe svelling på dør.
- Utbedring/bytte dørblad kan vurderes.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk og lufte-spalte i dør for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet. Hovedstoppekran er plassert i rør vaskerom og fungerer som tiltenkt. Avløp fra rør-i-rør-skap har utkast i vaskerom. Utkastet er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør.
- 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.

Det er observert rust på vannrør og vannkran.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utskiftning av vannkraner og vannrør med korrosjon/rustskade. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsstans.
- På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige vannledninger er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. Tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen.



Rust/korrosjon på vannrør.



Rust/korrosjon på vannkran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Rørtype er ukjent. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Basert på dette vurderes det som sannsynlig at lufting av kloakk er ivaretatt.

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 forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard. Forventet levetid for sluk, plast- og kobberør er 25–75 år.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon på del av bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg. Filter er tilsmusset.
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Avvik: HMS Ikke alle rom er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med tilfredsstillende tilluft og nødvendig luftespalte/overstrømningsmulighet. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert funksjon av ventilasjonsanlegget i de aktuelle rommene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, og det må utføres eventuelle tiltak på anlegget.
- Filter på balansert ventilasjonsanlegg må skiftes.
- 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 innneklima og økt risiko for tekniske feil.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Alder på bereder er usikker.

TG 3 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme med bereder.

Vurdering av avvik:

- TG 3 på grunn av det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.

Ventiler, blandeventiler og termostater har en forventet levetid på ca. 10–25 år. Kobberrør har generelt en forventet levetid på ca. 25–50 år. Rør i gulv (PEX/plast, nedstøpt) har en forventet levetid på ca. 30–50 år, ofte lenger ved riktig montering og normalt bruk.

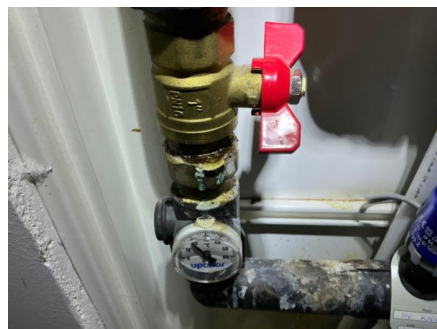
Konsekvens/tiltak

- Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid.

Tilstandsrapport

- Det anbefales at fagperson kontrollere koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekasje fra kobling i rør i rør skap.



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.

Beskrivelse

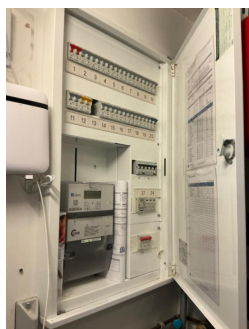
Samsvarserklæring (datert 28.08.2011) er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Vurdering av avvik:

- En kontakt er løs på loft.

Konsekvens/tiltak

- Løs kontakt på loftet bør utbedres av kvalifisert elektriker for å unngå risiko for elektrisk støt, varmgang eller brann.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Avvik: HMS Det anbefales fast installasjon foran vindu (soverom i kjeller) slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ifølge opplysninger fra eier ble det etablert innvendig drenering i kjelleren i 2010. Utførelse, oppbygning og omfang av dreneringstiltaket er ikke dokumentert og er i begrenset grad mulig å kontrollere visuelt.

Innvendig drenering er en løsning som kan redusere konsekvensene av fuktinntrenging, men løsningen innebærer ikke nødvendigvis at grunnmuren er fuktsikret mot terreng på utsiden. Fukt kan derfor fortsatt belaste grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Normal forventet levetid for drenering er ca. 20–40 år, avhengig av grunnforhold og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmurs-plast er ikke etablert på grunnmur med sparestein fra byggeåret og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og kontrollere at dreneringssystemet, avløpsløsninger fungerer tilfredsstillende. Ved registrering av fuktproblemer bør årsak og funksjon undersøkes nærmere. Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes dersom dette finnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med sparestiens-mur og sted-støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg og tiltak deretter.



Tilstandsrapport

! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

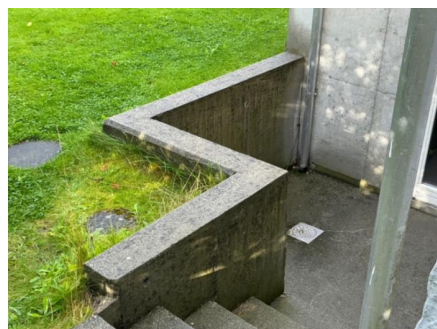
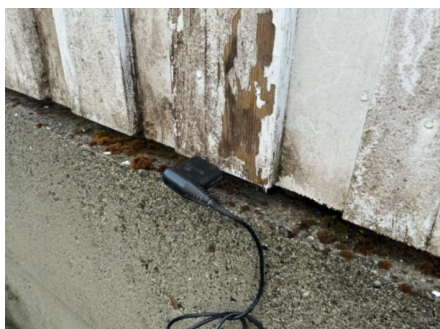
Støttemur mot nabo med sted-støpt betong. Høyde på rekkverk er 103 cm.

Vurdering av avvik:

- TG 2 er gitt på grunn av spredt fukt- og råteskade på rekkverket. Bom (hulrom under) på noen skiferheller.
- Avvik: HMS Rekkverk er ikke montert ved trapp til kjeller under garasje. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Spredte fukt- og råteskader på rekkverket bør utbedres for å hindre videre forringelse. Normalt vedlikehold og bytte av dårlig rekkverk må påregnes.



Rekkverk på støtte-mur til inngang ved kjeller er ikke etablert.

! TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen (TG 3).

Dette er en uheldig situasjon som gir økt belastning på den utvendige dreneringen og øker risikoen for fuktgjennomtrengning i grunnmuren.

- Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for plantering av terreng.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:

- Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type og alder. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon om ledningenes materialtype eller utførelse.

TG2 er satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt. Anlegget fungerer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: HMS Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Avvik: HMS Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Avvik: HMS Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp (til kjeller) . Rekkverk på trapp til balkong er ikke montert. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Avvik: HMS Rekkverk mangler på nedre del av trapp. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Avvik: HMS Ikke alle rom er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med tilfredsstillende tilluft og nødvendig luftespalte/overstrømningsmulighet. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert funksjon av ventilasjonsanlegget i de aktuelle rommene.
- Avvik: HMS Det anbefales fast installasjon foran vindu (soverom i kjeller) slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m.
- Avvik: HMS Rekkverk er ikke montert ved trapp til kjeller under garasje. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje bygget med grunnmur i sted-støpt betong og bod under. Vegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Tak med valm som er tekket med papp. Rulle-port.

Vedlikehold

På befaringsdagen virket ikke automatisk port-åpner. Dette vil bli utbedret før eventuell overtakelse. Opplysning gitt av eier. Fukt/råteskade på dør til bod er observert. Mose/groe på tekking er observert. Garasje er ikke tilstands-vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

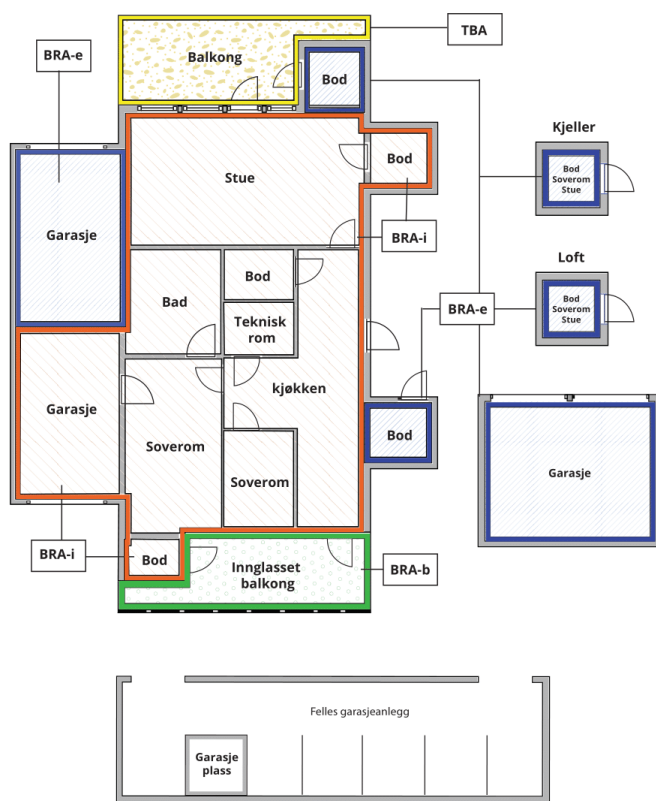
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft/2 etasje.	31			31	
1 Etasje	58			58	9
Kjeller	36			36	
SUM	125				9
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft/2 etasje.	Trapperom, gang, 2 soverom		
1 Etasje	Entré /gang, trapperom, bad, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Stue/kjøkken/inngang, trapperom, soverom, bad, vaskerom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i 1 etasje 58, 22 m2. Tak høyde målt i stue under bjelker 2, 15 m2. Balkong med adkomst fra stue 8, 87 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		32		32	
Kjeller		12		12	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod under garasje er målt til 12 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Terje Tollefsen	Takstingenør
	Peter Luu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	82		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solaveien 42

Hjemmelshaver

Quach Kim Nguyet, Luu Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	

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 minimumsinholdet 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 byggeskikk 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.”*

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til

Forutsetninger

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.