

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ganddalsgata 6, 4306 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 111, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>

1. Etasje      Ganddalsgata 6 4306 Sandnes      Kjeller  
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

 HOLTET  
TAKST

Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 22342-1087

Referansenummer: EQ1761

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias  
Holtet



 HOLTET  
TAKST

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømmer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
- Verdi- og lånetakst.
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømmer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinstitlt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

*Halvor Tobias Holtet*

Halvor Tobias Holtet

Uavhengig Takstingeniør

post@holtettakst.no

906 14 145



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Ganddalsgata 6 er en selveier tomannsbolig oppført i 1935, beliggende sentralt i Sandnes. Bygget anvendes i dag som bofellesskap med totalt 10 rom, 10 bad og 10 mini-kjøkken. Boligen strekker seg over tre etasjer pluss loft, og har et klassisk uttrykk med saltak, liggende trekledning med perlefas.

Det er gjennomført enkelte oppgraderinger, herunder utskifting av ytterkledning og etterisolering i 2003, samt sporadisk bytte av vinduer ved behov. Taket er tekket med dråpeskiferstein. Boligen har en nordvendt balkong på ca 3 kvm i 2. etasje, med adkomst fra gang. Gulvet i kjeller er senket i 2011/12.

Innvendige overflater består i hovedsak av laminat og belegg på gulv, samt malte og tapetserte flater på vegger og i himlinger. Boligen har en original mursteinspipe fra byggeåret, men det er ikke tilkoblet ildsted.

Bygget fremstår med betydelig bruksslitasje, og står foran en totalrehabilitering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon, sikkerhet og komfort. Boligens alder og tekniske tilstand er tatt i betraktning ved vurderingene i rapporten.

Ved vurdering av bygninger av eldre dato må det som en naturlig forutsetning legges til grunn at det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Dette gjelder særlig kritiske punkter som drencsystem, krypkjeller, membraner i våtrom, utvendige vann- og avløpsledninger, samt isolasjon i konstruksjoner som gulv, vegger og tak. Eldre bygninger er oppført etter datidens byggeskikk og regelverk, og har ofte en enklere teknisk standard med hensyn til varmetap og bruksmønstre. Kombinasjonen av eldre løsninger og naturlig slitasje over tid kan medføre skjulte forhold uten synlige tegn ved befaring.

Denne rapporten gir en overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand, og er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaringstidspunktet. Det må forventes at mindre avvik og feil kan forekomme, uten at alle nødvendigvis er beskrevet. Når tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3) er angitt, er det lagt ved forslag til aktuelle tiltak. Disse er basert på takstmannens skjønn og vurdering av risikoforhold, teknisk tilstand og økonomiske hensyn, og utgjør ikke en fasit.

Bygningsdeler er vurdert opp mot dagens forskriftsnivå. Dette kan medføre at elementer som var forskriftsmessige ved oppføringstidspunkt likevel gis et avvik, fordi de ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Det er viktig at leseren tar hensyn til både beskrivelsen, avviksvurderingen og forslag til tiltak for å få et helhetlig inntrykk av bygningens tilstand.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1935

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifertakstein. Taktekingen er vurdert fra bakkenivå samt takfot fra balkong. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål og plast, med hvit utførelse.

Yttervegger består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og er

kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som saltak med bærende sperrekonstruksjon i tre.

Boligen har vinduer av varierende alder, datert til henholdsvis 2012, 2016 og enkelte fra ukjent årstall. Flere av vinduene er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det er registrert slitasje, enkelte sprukne eller knuste glass, samt redusert isoleringsevne og funksjonssvikt.

Ytterdører består av malt hoveddør med vertikale glassfelt, malte kjellerdører i tre og tre malte balkongdører. Dørene er av eldre dato, og det må påregnes noe redusert isoleringsevne og gjenværende levetid. Vurderingene er basert på visuell observasjon og enkel funksjonstest.

Det er etablert en nordvendt balkong på ca. 3 m<sup>2</sup> med adkomst fra gang i 2. etasje. Balkongen har tett gulv med belegg og rekkverk i trekonstruksjon. Adkomst til hovedinngang skjer via en støpt betongtrapp belagt med flis. Det finnes to separate betongtrapper til kjellerinnganger, samt to utvendige tretrapper fra beboerrom i 1. etasje og ned til terreng.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater består av laminat og belegg. Vegger er utført med ulike materialer, herunder panel, malte plater, tapetserte plater og malt betong. Himlinger er kledd med malte plater og tapetserte plater. Overflatene fremstår med varierende alder og utførelse.

Det er utført nivellering av gulvoverflater i to rom i hver etasje. Målinger er foretatt i hvert hjørne samt flere punkter innenfor en radius på to meter. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen, noe som vurderes som naturlige setningsskader i en bygning som er over 90 år gammel. Bygget er opplyst å være oppført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger, og måleresultater er ikke fremvist. Boligen har en innvendig tretrapp med belegg i trinnene og malt rekkverk. Innvendige dører er glatte og malt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har totalt 10 bad og ett vaskerom. Badene er generelt utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegg på gulv. 3 av 4 bad i 2. etasje har flislagt gulv. Badene har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Hulltaking er generelt sett ikke foretatt da bakenforliggende vegg er yttervegg eller våtsonen til tiliggende bad. Badene er i så dårlig forfatning at rehabilitering av samtlige bad på påberegnes.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerommet er utført med betonggulv og gips på vegger, samt malt betongvegg. Rommet er utstyrt med varmtvannstank, vaskemaskin og tørketrommel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i plast, rør-i-rør-system. Installasjonen er delvis besiktiget i fordelingskap, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Årstall for installasjonen er derfor ikke lagt til grunn i vurderingen. Avløpsrør er av plast. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse eller installasjonsår for avløpsanlegget.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduer og veggmonterte ventiler i yttervegger. Det er i tillegg mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra våtrom. Ventilasjonsløsningene vurderes å være i samsvar med vanlig standard for oppføringstidspunktet.

Varmtvannsbereder med volum på ca. 300 liter er plassert på vaskerom i kjelleren. Sikringsskap er plassert i entré i kjelleretasjen, og er utstyrt med automatsikringer, automatisk strømmåler, overspenningsvern og kursfortegnelse.

Lovpålagt røykvarsler og manuelt brannslukningsutstyr er tilstede. Det er gjennomført en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Det presiseres at vurderingen er utført av bygningssakkyndig, og at denne ikke er brannteknisk fagkyndig.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke nærmere beskrevet. Dreneringen er fra 2011/2012 og er utført med fuksikring mot grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur som i senere tid er etterisolert utvendig og kledd med komposittplater. Utvendige avløpsledninger er av plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Det er dokumentert at avløps- og spillvannsledninger ble separert i 2011 (ref. sak 200900586). Vannledning antas å være av plast og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk inspisert, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand baseres derfor utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

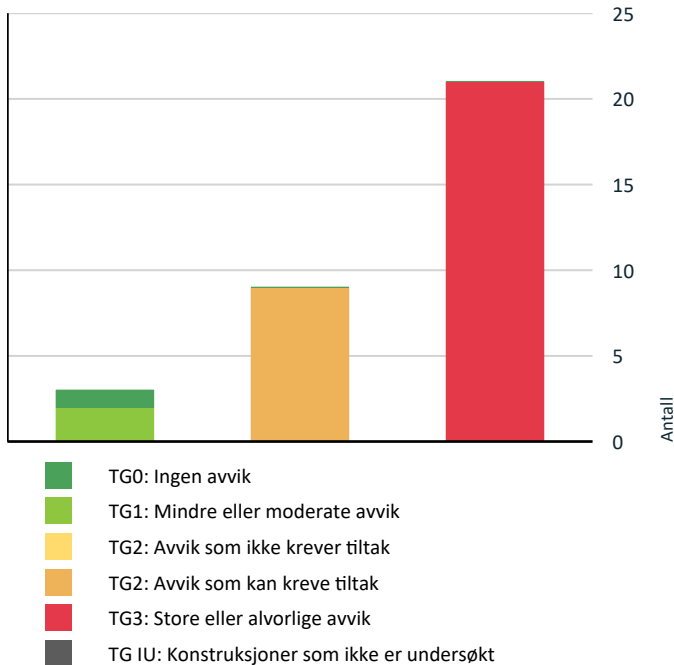
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

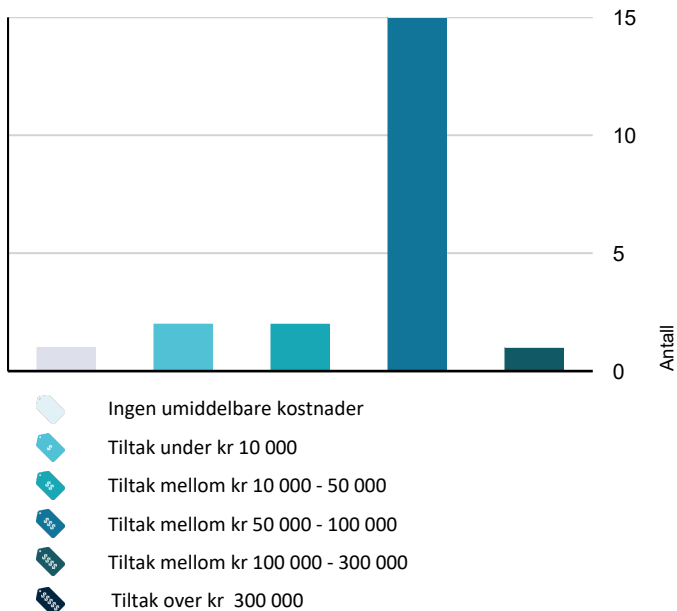
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 3 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 4 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad 3 > Generell [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1935

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen anvendes som ett bo-felleskap med totalt 10 bo-seksjoner.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget fremstår i generelt dårlig stand, og det må påregnes vedlikehold både innvendig og utvendig for å tilpasses dagens standard og for å beskytte konstruksjonen mot videre slitasje og nedbrytning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot fra balkong.

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på omtrekking av taket, og byggeår er lagt til grunnlag for vurderingen.

-Skifertakstein over 40 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

-Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

-Det er påvist tidligere lekkasje på loftet, som tyder på lekkasje fra taket.

Om dette har oppstått fra avvik i taktekkingen eller avvik rundt beslag er avklart, vær klar over forholdet og se kommentar under "Takkonstruksjon/loft".

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader ved inspeksjon. Likevel bør tilstanden overvåkes nøye over tid for å fange opp eventuelle endringer. For å oppnå en tilstandsgrad 0 eller 1 vil det på sikt være nødvendig å skifte ut tekkingen, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt for når dette bør gjøres. Regelmessige vurderinger vil være avgjørende for å bestemme behovet for utskiftning."

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål og plast med hvit utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

-Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket.

-Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til pipe for feiing.

-Det er observert større skader på nedløp og takrenner.

### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

### Konsekvens:

Fare for snø- og isras til gangarealer eller oppstillingsplasser. Manglende adkomst til pipe kan medføre pålegg fra feiervesenet og utgjør en HMS-risiko ved tilsyn.

### Tiltak:

Montering av snøfangere på utsatte takflater må utføres for å lukke avviket. Det må etableres forskriftsmessig adkomst til pipeløp, for eksempel ved takstige og plattform, eller innvendig feieluke på loft.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

# Tilstandsrapport

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen, spredte råteskader i bordkledning og værslitt/oppsprukket trevirke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Lufting må etableres. Skadet kledning og underliggende konstruksjon må åpnes, vurderes og utbedres.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen er av bærende sperrekonstruksjon i tre, type saltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist avrenning i tilknytning til skorsteinsgjennomføring samt rundt takvindu. Det er gjennomført fuktsøk i de berørte områdene uten at det er registrert unormale fuktverdier. Det understrekes likevel at dette ikke utelukker risiko for skjulte skader eller røte bak takplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å engasjere fagkyndig for nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen og tilstanden bak platekledning i området ved skorsteinsgjennomføringen og takvinduet. Eventuelle lekkasjepunkter bør tettes, og skadet materiale skiftes ut ved behov.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Vinduer

Boligen har vinduer av varierende alder, fra henholdsvis 2012, 2016 og fra ukjent årstall. Flere av vinduene er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det er registrert slitasje, sprukken/knuste vinduer, redusert isoleringsevne og funksjonssvikt på enkelte vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert slitasje, sprukken/knuste vinduer, redusert isoleringsevne og funksjonssvikt på enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bygningen har malt hovedytterdør med vertikale glassfelt, malte kjellerdører i tre og 3 stk malte balkongdører i tre. Dørene er av eldre dato, og det må påregnes noe redusert isoleringsevne og forventet levetid. Funksjonen vurderes ut fra visuell kontroll og tilgjengelig funksjonstest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert dører med punkterte og/eller sprukne glassruter. Karmene er betydelig værslitte, og det er utbredte sprekker i trevirket. Tilstanden tilsier at vedlikehold har vært utilstrekkelig over lengre tid. Avvikene på dørene er så utbredte at utskifting vil være kostnadmessig rasjonelt.

### Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Glassruter med punktering eller skade må skiftes. Dørkarmene må utbedres eller skiftes der det foreligger råte eller omfattende slitasje.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 3 Dører

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong på ca. 3 m<sup>2</sup> med adkomst fra gang i 2. etasje. Balkongen har tett gulv med belegg og rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket har for lav høyde og åpninger som ikke tilfredsstillt krav i gjeldende forskrift. Det mangler beslag mellom yttervegg og balkong. Trevirke på rekkverk er værslitt og oppsprukket.

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

For å lukke avviket må rekkverk må tilpasses dagens krav, beslag må monteres og skadet trevirke må skiftes eller utbedres.



## TG 3 Utvendige trapper

Adkomst til hovedinngang via betongtapp belagt med flis. Det er to betongtrapper ned til separate kjellerinnganger. I tillegg finnes to utvendige tretrapper fra beboerrom i 1. etasje og ned til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Tretrappene fra beboerrom til terreng mangler rekkverk. Hovedtrapp har manglende fliser og skjevheter. Betongtrappene til kjellerinnganger mangler håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Rekkverk og håndløpere må monteres. Fliser må kompletteres, og skjevheter rettes opp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

## TG 3 Overflater

Gulvoverflater består av laminat og belegg. Vegger er utført med panel, malte plater, tapetserte plater og malt betong. Himlingene er av malte plater og tapetserte plater. Overflatene fremstår med varierende utførelse og alder.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader og slitasje på overflater utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Dette gjelder laminatgulv, veggflater og himling.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadde overflater må utbedres eller skiftes. Tilstand bør vurderes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



**TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

1. Etasje:

Éntre.

14mm igjennom hele rommet.

9mm innenfor 2 meter.

Beboerrom.

34mm igjennom hele rommet.

22mm innenfor 2 meter.

2. Etasje:

Gang.

12mm igjennom hele rommet.

7mm innenfor 2 meter.

Beboerrom.

8mm igjennom hele rommet.

5mm innenfor 2 meter.

Kjeller:

Beboerrom.

14mm igjennom hele rommet.

12mm innenfor 2 meter.

Éntre.

17mm igjennom hele rommet.

12mm innenfor 2 meter.

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Dette anses som en naturlig følge av setninger over tid i en bygning som er over 90 år gammel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på over 30 mm i hele rommet og over 20 mm innenfor 2 meters lengde. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til planhetsavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men undertegnede har ikke mottatt dokumentasjon på måleresultatene.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig tretrapp med beleg i trinnene og malt rekkverk

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på vegg i trappeløpet i henhold til gjeldende krav for sikker bruk.

## ! TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innvendige dører har betydelige skader, mens andre har tydelig slitasje og brukspreg.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Dører med skader må skiftes. Slitte dører må overflatebehandles eller skiftes ved behov.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegg på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

## 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg er yttervegg. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegg på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

## 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## 1. ETASJE > BAD 3

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegg på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

## 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD 3

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og flis på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

## 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og flis på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

## 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## 2. ETASJE > BAD 3

### ! TG 3 Generell

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og flis på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

#### 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 2. ETASJE > BAD 3

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## 2. ETASJE > BAD 4

### ! TG 3 Generell

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegget på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 2. ETASJE > BAD 4

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Generell

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegg på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

#### 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## KJELLER > BAD 2

### ! TG 3 Generell

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegg på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

#### 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## KJELLER > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerommet er utført med betonggulv og gips på vegger, samt malt betongvegg. Rommet er utstyrt med varmtvannstank, vaskemaskin og tørketrommel.

#### 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.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg er av mur. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## KJELLER > BAD 3

### TG 3 Generell

Badet er utført med veggplater belagt med våtromstapet og belegg på gulv. Rommet har vegghengt servant, gulvstående toalett og dusjsone i hjørne med dusjforheng og håndholdt dusjarmatur. Det er påvist mugg/soppdannelse på vegger samt eldre sluk og tettesjikt. Rommet fremstår i så dårlig forfatning at full tilstandskontroll ikke er hensiktsmessig.

#### 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## KJELLER > BAD 3

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bakenforliggende vegg vender mot våtsone i tilstøtende rom. Det ble foretatt stikkprøvekontroll på overflatene med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av røropplegget. Årstall for installasjonen er derfor ikke lagt til grunn i vurderingen.



### TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av røropplegget. Årstall for installasjonen er derfor ikke lagt til grunn i vurderingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er registrert lekkasje fra servant på ett beboerrom. Det er i tillegg benyttet gaffatape som midlertidig tetting, noe som ikke er fagmessig utført. Skjulte avløpsrør er ikke besiktiget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres. Rørføringer og tilkoblinger må kontrolleres og utbedres av fagkyndig. Midlertidige løsninger må fjernes og erstattes med varige, forskriftsmessige installasjoner. Skjulte rør må kontrolleres nærmere ved behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 3 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer samt ventiler plassert i yttervegger. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra badene.  
\*Boligen har ventilasjonsløsninger som er i samsvar med vanlig standard for oppføringstidspunktet.

## Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er registrert flere rom hvor det ikke er etablert tilluftsventiler, verken i vegger eller vinduer. Dette gjelder imidlertid ikke alle rom. Badet i 1. etasje i entreen har ikke mekanisk avtrekk, kun oppdriftsventil. Ventilasjon ved å åpne vindu gis TG3 iht dagnes forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilluftsventiler må etableres i aktuelle rom. Mekanisk avtrekk må installeres på bad i entre for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og fukttransport.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på vaskerom i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var dog ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
- Det er påvist termiske skader på støpselet, som tyder på varmgang.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

## ! TG 3 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.*

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

Sikringsskap plassert i entre i kjelleretasjen, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

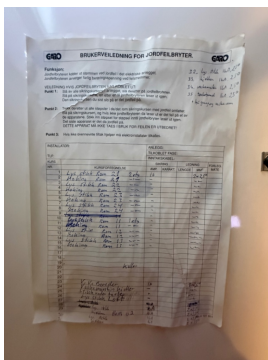
Det er registrert:

- Stort bruk av skjøtekabler.
- Termiske skader på støpsel til varmtvannstank.
- Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
- Uisolerte kabler i våtsonen på bad.
- Kursfortegnelse stemmer ikke overens med antall sikringer.

Ved en utvidet el-kontroll kan det forekomme ytterligere avvik som ikke er registrert av takstmann på befæringsdatoen, for eksempel bak møbler som ikke er flyttet på, eller skjult i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter kun utbedring av registrerte avvik. Ved totalrehabilitering av det elektriske anlegget må det påregnes vesentlig høyere kostnader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

*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 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2011/2012 og er utført med fuktsikring mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er observert at det mangler klemlist/kantlist i overkant av fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Klemlist/kantlist må monteres for å hindre vann i å trenge mellom fuktsikring og kjellervegger.



Utvendige avløpsledninger er av plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør og spillvannsrør ble separert i 2011 (ref sak:200900586). Vannledningen er antatt av plast og tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur som i senere tid er etterisolert utvendig og kledd med komposittplater.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i betonggrunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58			58	
2. Etasje	58			58	3
Kjeller	50			50	
Loft	20			20	
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2, Bad 3		
2. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2, Bad 3, Bad 4		
Kjeller	Entré, Soverom/kjøkken, Soverom/kjøkken, Bad, Bad 2, Vaskerom, Soverom 3, Soverom 4, Bad 3		
Loft			

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	186	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Magne Nessa	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	194		0	795.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ganddalsgata 6

### Hjemmelshaver

Nessa Nils

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressarealer, buskevekst, singlet innkjørsel med plass til flere biler.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 360 000	2001

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Bruksendring			Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ1761>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon