



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18, 4319  
SANDNES

 SANDNES kommune

# gnr. 62, bnr. 939

**Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 25.05.2026

Oppdragsnr.: 20993-2197

Eiendomsverdi ref nr: DC9770

Foretak: Taksering Vest 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.

# Taksering Vest AS

## Rapportansvarlig

*Eskil E. Andersen*

Eskil Engelsjerd Andersen

eskil@takseringvest.no

472 40 253



# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig med byggeår fra 1968.  
Boligen er oppført med grunnmur av betong og deler av boligen med krypkjeller.  
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.  
Etasje skiller av betong.  
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Overflater og bygningskomponenter er i store trekk av eldre dato og oppgraderinger/utskiftninger av normal art må påregnes.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.  
Tekket med shingel fra byggeåret over carport.  
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.  
Bindingsverk i tre med tre kledning i varierende alder.  
Takkonstruksjon i tre.

Vinduer i tre og isolerglass.

Vinduer har variert alder fra 2001 og 2009.  
Vinduer i vinterhagen er fra byggeåret.

Ytterdør ved entré av nyere ukjent dato.  
Ytterdør til vinter hage fra 2010.

Terrasseplattning oppbygget med bjelkelag, konstruksjon i tre.  
Terrassebord i impregnert trevirke.  
Areal: 20m<sup>2</sup>

Utvendig trapp i tre og betong.  
Utvendig trapp i betong belagt med skiferheller.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er av eldre dato.

Parkett og heltre på gulvoverflater av variert ukjent alder.  
Panel på vegg- og himlingsoverflater av eldre dato.  
Etasjeskille i betong mot kjeller og tre med stubeloftskonstruksjon.  
Pipe fra byggeåret.  
Ovn er av nyere ukjent dato.  
Frittstående ovn i jern montert i pipe av teglstein.  
Hulltaking for rom under terreng er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble foretatt fuktsøkt på betong overflater på tilfældige punkter.  
Innvendig trapp i tre med vinylbelegg på trinnflate.  
Innvendige dører i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av ukjent eldre dato.  
Fliser på gulv.  
Tapet og malte veggoverflater.  
Malte himlings overflater.  
Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.  
Dusjkabinett.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom av ukjent eldre dato.  
Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap og vaskekum med blandebatteri.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken montert i nyere ukjent dato.  
Alle hvitevarer er frittstående.  
Registreres tidligere lekkasje under vask.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.  
Mekanisk avtrekk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med speil, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.  
Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.  
Avløpsrør i jern fra byggeåret.  
Ventilering via ventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.  
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.  
Varmepumpe av ukjent dato plassert i stue.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.  
Grunnmur i betong.  
Bolig ligger flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

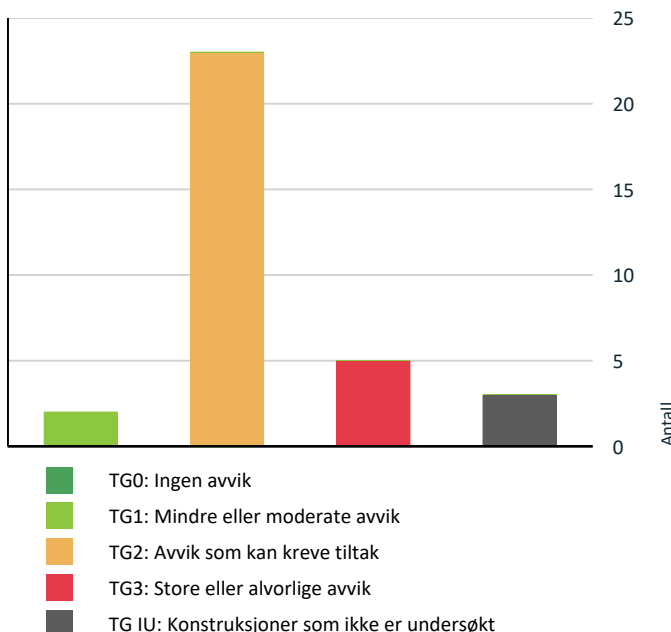
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

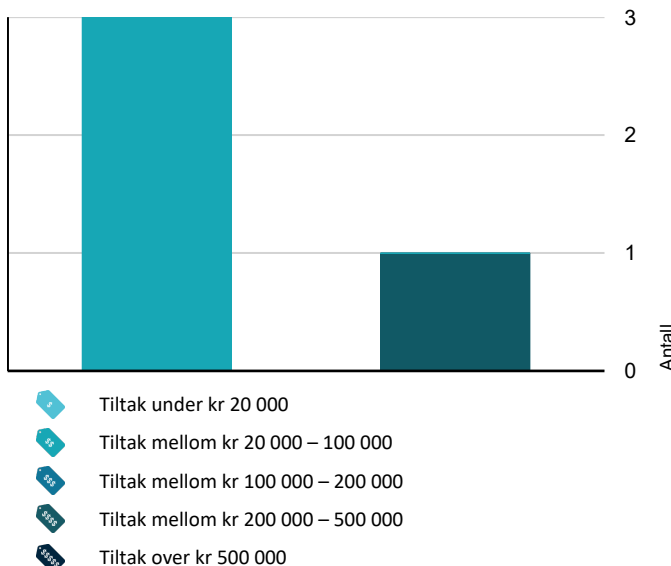
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Takteking - 1 [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1968

### Standard

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

### Vedlikehold

Oppgraderinger iht. alder og slitasje bør påregnes.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtakstein har en forventet teknisk levetid på ca. 40–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og klimatiske forhold, jf. SINTEF Byggforskserien 700.320 "Levetider for bygningsdeler – innvendig og utvendig".

Det ble registrert 9 graders takvinkel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den lave takvinkelen medfører økt risiko for inntrenging av regn, snø og fukt ved overlapp og gjennomføringer. Løsningen anses som værutsatt og kan over tid gi økt fare for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på undertak og takkonstruksjon.

Det anbefales nærmere vurdering av tekkesystemets oppbygning og undertakets utførelse opp mot produsentkrav og gjeldende anbefalinger. Ved fremtidig rehabilitering bør det vurderes alternativ tekking tilpasset lav takvinkel.



### Taktekking - 1

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tekket med shingel fra byggeåret over carport.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og mindre gliper/åpninger registreres.

Mosevekst observert på taktekking. Dette kan over tid føre til fukt ansamling og redusert levetid på tekket.

Det er påvist lekkasje og fuktmerker i sutak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Nærmere kontroll og utskifting av tekke må utbedres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskerien 700.320

Det registreres mindre drypplekkasje fra takrenner og nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut.



## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverk i tre med tre kledning i varierende alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320

Manglende lufting registreres.

Det ble ikke registrert musebånd.

Kledning og terrassebord ligger for nært.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen er helt tildekket / innkledd.

Utførelse mht. lufting / ventilasjon mellom isolasjon og sutak kan ikke vurderes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Man kan kun anta at konstruksjon/lufting er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet. Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. 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. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og oppgraderinger etter alder slitasje bør påregnes.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre og isolerglass.

Vinduer har variert alder fra 2001 og 2009.

Vinduer i vinterhagen er fra byggeåret.

Normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht. alder.

Punktert vindu registreres.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.  
Bytte av punktert glass og dør må påregnes i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør ved entré av nyere ukjent dato.

### Vurdering av avvik:

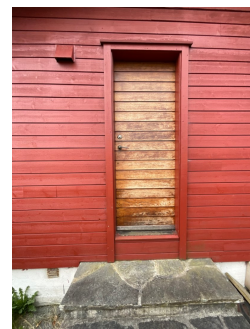
- Det er avvik:

Ytterdør med entré registreres det noe svelling og løst dørhåndtak.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.



## ! TG 3 Dører - 1

### Beskrivelse

Balkongdør og dør fra vaskerom er fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren bærer preg av eldre og høy slitasje.  
Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.  
Byggforskerien 700.320  
Fuktskader og svelling er registrert på døren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftning av dør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Ytterdør til vinter hage fra 2010.

Normal slitasje registreres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning oppbygget med bjelkelag, konstruksjon i tre.  
Terrassebord i impregnert trevirke.  
Areal: 20m2

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje på terrassebordene samt grønske og begroing på overflaten. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning og forkortet levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Jevnlig rengjøring og behandling anbefales.  
Tilstandsgrad 2 grunnet høy alder/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i tre og betong.  
Utvendig trapp i betong belagt med skiferheller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder og slitasje på bygningekomponenter.  
Rekkverk på betongtrapp med skiferheller mangler iht. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales iht. dagens krav.  
Oppgraderinger anbefales.



## INNENDIG

## TG.2 Overflater

### Beskrivelse

Overflater er av eldre dato.

Parkett og heltre på gulvoverflater av variert ukjent alder.  
Panel på vegg- og himlingsoverflater av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

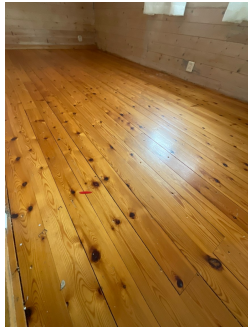
Tilstandsgrad 2 grunnet høy slitasje/alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i betong mot kjeller og tre med stubloftskonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk og ujevnheter som normalt iht. alder.

Stubbloftkonstruksjon har fundamenter med lettklinkerblokker som ligger løst på mark.

Oppbygningen tilfredsstillende ikke dagens krav og fremstår ufagmessig utført.

Alder og slitasje registreres.

Kun mindre deler er visuelt kontrollert grunnet begrenset tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll og utbedringer må foretas for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er kun satt for nærmere kontroll.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG.2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe fra byggeåret.

Ovn er av nyere ukjent dato.

Frittstående ovn i jern montert i pipe av teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Vedlikehold som normalt må påregnes i tiden som kommer.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Hulltaking for rom under terreng er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble foretatt fuktsøkt på betong overflater på tilfeldige punkter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fukt i betongvegger registres.

Fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn og drenering. Utforede/igjenklede konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll/overvåkning av utvikling anbefales.

Ved innredning av kjeller anbefales det nærmere kontroll.



## TG.2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med vinylbelegg på trinnflate.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller har for stor åpning mellom spilene iht. dagens krav på 10cm.

Stigningen på trappe-trinn er for bratt iht. dagens krav.

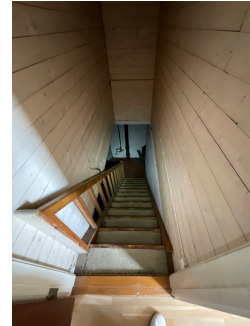
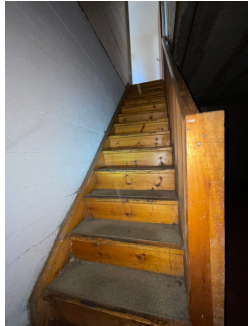
Høyde på rekkverk er i underkant av dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering anbefales.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør påregnes.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 3** Generell

### Beskrivelse

Bad av ukjent eldre dato.

Fliser på gulv.

Tapet og malte veggoverflater.

Malte himlings overflater.

Innredning på bad med speil, servant og blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom av ukjent eldre dato.

Innredning på vaskerom med benkeplate, underskap og vaskekum med blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenovert iht. dagens krav.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenen montert i nyere ukjent dato.  
Alle hvitevarer er frittstående.  
Registreres tidligere lekkasje under vask.

Vannstopper/waterguard sensor og komfyrvakt mangler iht. dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenen er preget av alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.  
Nærmere kontroll vedrørende vannsøl anbefales.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom innredet med speil, servant og blandebatteri.  
Toalett montert på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt grunnet alder og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger bør på sikt påregnes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > TOALETTROM

### Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Kobberrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

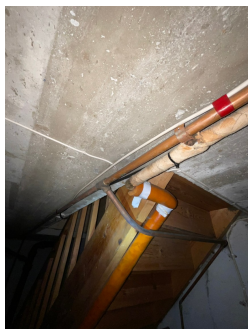
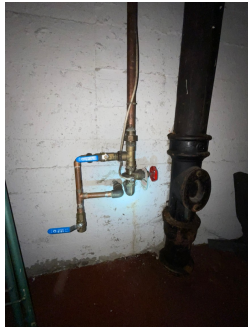
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering av våtrom og eller kjøkken anbefales etablering av rør-i-rør system iht dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i jern fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det registreres store rustskader på avløpsrør av jern (sluk i kjeller) TG 3.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

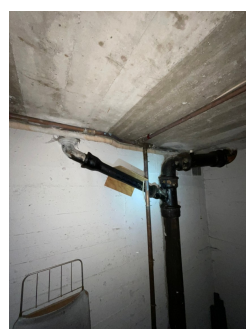
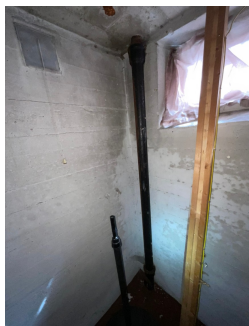
Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales det utskifting til avløpsrør i plast.

Bytte av sluk og stikkledninger må påregnes.

Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.  
Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

## TG 1U Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe av ukjent dato plassert i stue.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannstopper mangler iht. dagens krav.  
Fast tilkobling med egen bryter anbefales iht. dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Oppgraderinger til dagens krav anbefales.



## 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.*

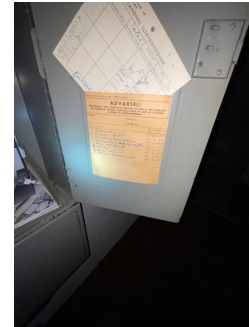
## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

3. 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**
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
5. 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 På generelt grunnlag anbefales det kontroll av det elektriske anlegget.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### ⚠ TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplast er ikke montert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

### ⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

### ⚠ TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Bolig ligger flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning fra overflaten.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Terreng mot grunnmur holder ikke dagens krav på fall 1:50 3meter ut fra grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Etablering av fall fra grunnmur anbefales.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

1994

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

### Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

### Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

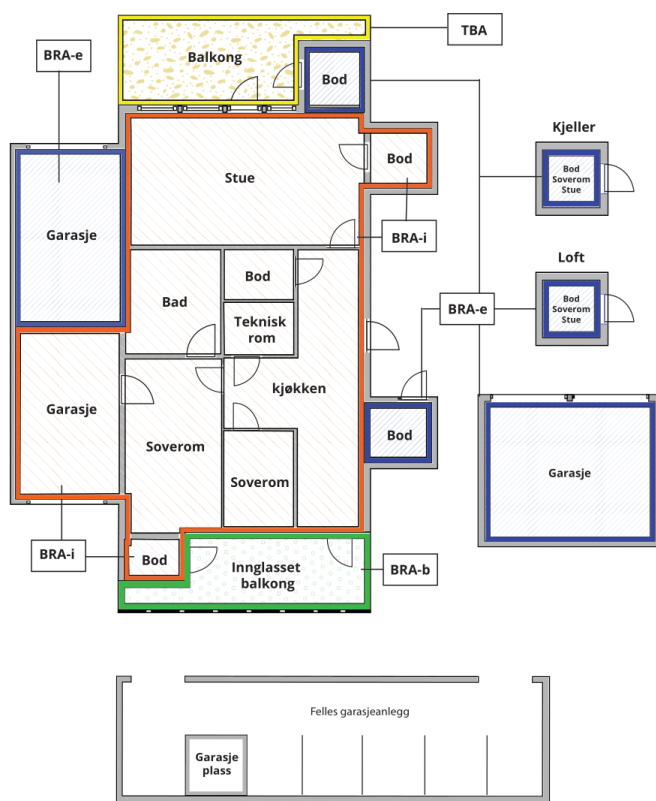
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



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

## 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.

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 bod
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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	129		16	145	20
Kjeller	62			62	
<b>SUM</b>	<b>191</b>		<b>16</b>		<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>207</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, 2 stuer, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken, vaskerom, verksted		Innglasset balkong
Kjeller	Råkjeller, 2 boder		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Bod



## Romfordeling

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

## Bod

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	939		0	772.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørnstjerne Bjørnsons gate 18

### Hjemmelshaver

Grønsund Jørgen, Bilstad Maria

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 ulik definisjon 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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