Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Riskatunveien 30 , 4311 HOMMERSÅK

SANDNES kommune

gnr. 109, bnr. 418, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²

Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 09.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19998-2588 **Eiendomsverdi ref nr:** HE1876

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Sivertsen

ROGALAND BYGG TAKST

MESTER

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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841

ROGALAND BYGG TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rogaland Byggtakst AS
Nesflåtveien 14
4018 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Rogaland Byggtakst AS
Nesflåtveien 14
4018 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.
Tomanns vertikalt delt bolig ble oppført og ferdigstilt i 1980, og er oppført med ringmur av betong og støpt gulv ned mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre. Takkonstruksjonen er pulttak i tre, tekket med stålpanner. Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.
Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

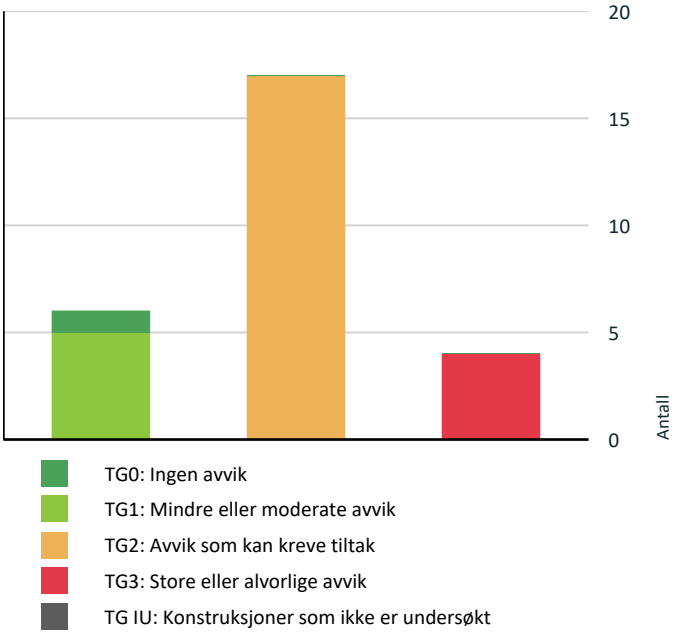
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger kun grunnplanstegninger for eiendommen. Det foreligger ikke oppdaterte plantegninger som viser dagens innredning, rominndeling eller eventuelle bygningsmessige endringer.
Manglende oppdaterte plantegninger medfører usikkerhet knyttet til dagens planløsning, bruksendringer og om utførte arbeider er omsøkt/godkjent der dette er søknadspliktig.
Det anbefales å fremskaffe oppdaterte plantegninger som viser dagens faktiske planløsning og innredning. Eventuelle søknadspliktige endringer bør avklares mot kommunen.

Rogaland Byggtakst AS
Nesflåtveien 14
4018 STAVANGER

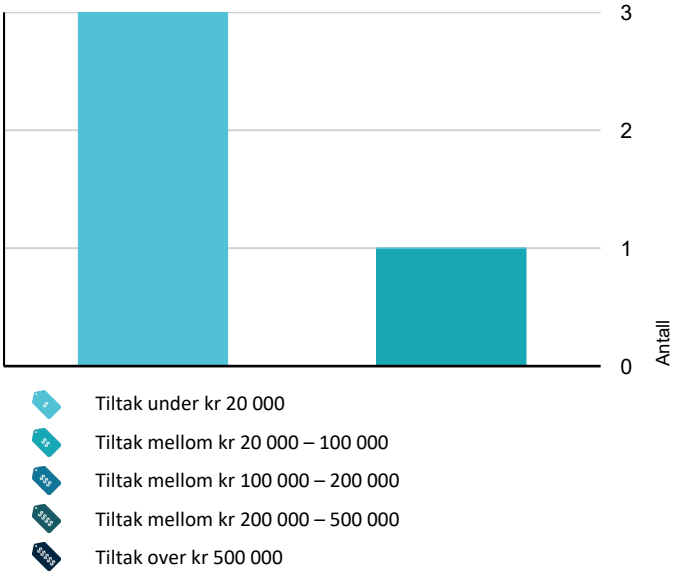
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1980). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.
Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.
Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering
Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.l og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Skorstein. Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført i 1980 og det er registrert at bygningen ikke har skorstein/røykkanal. I henhold til byggeforskrifter gjeldende fra 1969 skulle boliger normalt prosjekteres med skorstein eller tilrettelegging for alternativ oppvarming basert på fast brensel. Manglende skorstein anses derfor som et avvik fra opprinnelig byggeskikk og tidligere forskriftsnivå.

Rogaland Byggtakst AS
Nesflåtveien 14
4018 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vindu med råteskade Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert råteskade i nedre del av 1 stk. vindu på soverom. Råteskaden indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører nedbrytning av trekonstruksjonen. Vinduet fremstår med redusert funksjon og levetid.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrert råteskade med behov for tiltak/utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Terrasse med utgang fra stue . Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Terrassen er utført med understøttelser hvor det er begrenset tilkomst for inspeksjon og kontroll av fundamenter og bærende konstruksjoner. Det ble registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Terrassen er overbygget med letttak i plast. Utførelsen fremstår med preg av egeninnsats/ikke fagmessig utførelse.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand, fundamentering og utførelse. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller utilstrekkelig dimensjonering/understøttelse.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrerte skjevheter, usikkerhet rundt bærende konstruksjoner/fundamentering samt utførelse som ikke fremstår fagmessig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Badet er opprinnelig fra 1980 og er senere oppusset med flislagte gulv og vegger. Dusjsonen er utført med rullestein på gulv. Ved utført vanntest ble det registrert tilfredsstillende avrenning til sluk i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsone er imidlertid tilnærmet uten fall mot sluk.

Det ble registrert manglende terskel mot tilstøtende rom, og høydeforskjellen mellom topp sluk og overgang til annet rom er målt til ca. 10 mm. Bad og gang har samme gulvhøyde. Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot vannspredning ut av våtrommet og usikkerhet rundt membranoppbrett og overgang mellom rommene.

Badet er opprinnelig oppført under eldre byggeforskrifter fra 1969, hvor krav til membran, fallforhold og sikring mot vannspredning var mindre omfattende enn etter dagens forskrifter (TEK17). Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Forholdet vurderes til TG3 – grunnet mangelfull sikring mot vannspredning til tilstøtende rom og forhøyet risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stålpanner av ukjent alder. Ved visuell kontroll ble det observert synlig rustdannelse ved innfestinger samt på enkelte stålpanner. Rustangrepene indikerer begynnende nedbrytning av overflatebehandling og økt risiko for korrosjonsskader over tid. Omfanget vurderes foreløpig som lokalt, men videre utvikling kan medføre redusert levetid og fare for utettheter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er etablert inspeksjonsluke mot loft. Ved visuell kontroll ble det registrert mangelfull tetting og begrenset isolering rundt luke og karm. Det ble også observert lagrede gjenstander på loftet som begrenser inspeksjonsmulighetene. Utførelsen medfører risiko for luftlekkasjer og varmetap mellom oppvarmet del av boligen og kaldt loft.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet mangelfull tetting/isolering og begrenset tilgjengelighet for inspeksjon.

Utvendig > Vinduer med slitasje. Gå til side

Det er påvist andre avvik:

2 stk vinduer er fra 2001, 2 stk. vinduer fra 1980. Det ble ved visuell kontroll registrert normal aldersrelatert slitasje på overflater og komponenter. De eldste vinduene har passert normal forventet levetid, og øvrige vinduer nærmer seg en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid må påregnes. Det kan forekomme svekket tetting, redusert isolasjonsevne og slitasje på beslag, pakninger og overflatebehandling.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, begrunnet med alder, registrert slitasje og forventet vedlikeholds-/utskiftingsbehov.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ytterdør med glassfelt er ca. 25 år gammel. Det ble registrert punktert glass med kondens/sløring mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglassforseglingen. Balkongdør er også ca. 25 år gammel og er etablert med katteluke. Dørene fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Ytterdør med punktert glass vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert funksjon i isolerglass.
Balkongdør vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder, slitasje og redusert luftettethet knyttet til katteluke.

Utvendig > Terrasse ved hovedinngang. Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at terrassekonstruksjonen er lagt tett mot grunn, samt skjevheter i konstruksjonen/dekket. Begrenset avstand til terreng gir økt fuktbelastning på trekonstruksjonene og reduserte uttørkingsforhold. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjon.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte skjevheter og uhensiktsmessig plassering nær terreng med risiko for fuktpåvirkning.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert oppreiste/skålende sammenføyninger i laminatgulv, samt enkelte åpninger i tverrskjøter. Forholdet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning, eksempelvis ved bruk av for mye vann ved rengjøring/vasking. Laminatgulv er generelt følsomt for fuktbelastning, og fukt kan medføre svelling og deformasjoner i materialet.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte deformasjoner og åpne skjøter som følge av fuktpåvirkning

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at skyvedørsblader mangler styrekloss/styring i nedre del av dørbladet. Dører fremstår ellers generelt slitt, med overflateslitasje og merker etter bruk. Det ble også observert slitasje på tilstøtende karm og komponenter som følge av manglende styring og skjev belastning ved bruk av skyvedører.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende styreklosser og generell slitasje med redusert funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dreneringen er fra byggeår 1980 og har dermed oppnådd en alder som overstiger normal forventet levetid for dreneringssystemer. Det foreligger ingen opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. Eldre dreneringsløsninger vil ofte ha redusert funksjon som følge av aldring, slitasje og mulig tilstopping over tid.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder og usikker restlevetid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Rogaland Byggtakst AS
Nesflåtveien 14
4018 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Ringmur er fra byggeår 1980. Store deler av ringmuren er tildekket av terreng, terrassekonstruksjoner og overbygninger, noe som medfører begrenset kontrollmulighet ved visuell inspeksjon. Det kunne derfor ikke foretas fullgod vurdering av hele konstruksjonen eller eventuell skjult skadeutvikling.

Eldre grunnmurskonstruksjoner må vurderes opp mot byggeperiodens løsninger og materialbruk.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder og begrenset kontrollmulighet av konstruksjonen.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert flatt terrengfall inn mot boligen. Terrenget har i begrenset grad fall bort fra grunnmuren, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalte prinsipper for overflatevannshåndtering rundt bygninger.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ugunstige terrengforhold med økt risiko for fuktpåvirkning.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert plastsluk av nyere dato samt smøremembran i våtrommet. Utførelse, oppbygning og dokumentasjon for membranløsningen er ukjent, og løsningens kvalitet og tetthet kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på membranarbeid.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert svakt avtrekk fra bad. Ved enkel funksjonstest med papirark oppnådde ikke ventilen tilstrekkelig undertrykk til å holde papiret mot ventilen. Dette indikerer redusert funksjon i ventilasjonen.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert ventilasjonsfunksjon i våtrommet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stålpanner av ukjent alder. Ved visuell kontroll ble det observert synlig rustdannelse ved innfestinger samt på enkelte stålpanner. Rustangrepene indikerer begynnende nedbrytning av overflatebehandling og økt risiko for korrosjonsskader over tid. Omfanget vurderes foreløpig som lokalt, men videre utvikling kan medføre redusert levetid og fare for utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Videre korrosjon kan føre til svekket innfesting, perforering av takplater og økt risiko for vanninntrengning med følgeskader på undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll og vedlikehold av taktekningen. Rustangrep bør rengjøres og behandles med egnet korrosjonsbeskyttelse/maling der dette er mulig. Skadde eller sterkt korroderte innfestinger og stålpanner bør skiftes ut. Taktekningen bør følges opp med jevnlig inspeksjon for å begrense videre skadeutvikling.

TG 3 Skorstein.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen er oppført i 1980 og det er registrert at bygningen ikke har skorstein/røykkanal. I henhold til byggeforskrifter gjeldende fra 1969 skulle boliger normalt prosjekteres med skorstein eller tilrettelegging for alternativ oppvarming basert på fast brensel. Manglende skorstein anses derfor som et avvik fra opprinnelig byggeskikk og tidligere forskriftsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Boligen har begrensede muligheter for alternativ oppvarming ved bortfall av elektrisitet eller ønske om bruk av ildsted. Manglende skorstein medfører at installasjon og bruk av vedovn eller annet fastbrenselanlegg ikke kan utføres uten etablering av godkjent røykkanal.

Tiltak:
Det anbefales å etablere godkjent skorstein/røykkanal dersom alternativ oppvarming ønskes. Arbeid må utføres i samsvar med gjeldende byggtekniske krav og av kvalifisert fagperson. Eventuelle nye ildsteder må meldes til kommunen/feiervesen etter gjeldende regler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Manglende skorstein på taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp av aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er etablert inspeksjonsluke mot loft. Ved visuell kontroll ble det registrert mangelfull tetting og begrenset isolering rundt luke og karm. Det ble også observert lagrede gjenstander på loftet som begrenser inspeksjonsmulighetene. Utførelsen medfører risiko for luftlekkasjer og varmetap mellom oppvarmet del av boligen og kaldt loft.

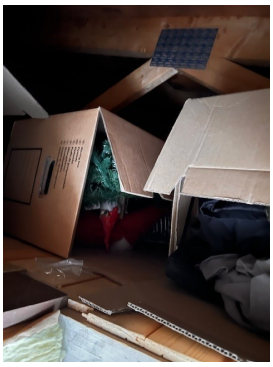
Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet mangelfull tetting/isolering og begrenset tilgjengelighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Mangelfull lufttetting og isolering kan føre til varmetap, kondensdannelse og økt risiko for fuktskader i overgang mellom bolig og kaldt loft. Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle skader eller avvik ikke avdekkes.

Tiltak:
Det anbefales å forbedre isolering og lufttetting rundt loftsluken, herunder montering eller utskifting av tetningslist samt etterisolering ved behov. Loftet bør ryddes slik at kontroll og tilsyn med konstruksjonene kan gjennomføres på tilfredsstillende måte.



Begrenset tilgang til loft.

TG 2 Vinduer med slitasje.

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

2 stk vinduer er fra 2001, 2 stk. vinduer fra 1980. Det ble ved visuell kontroll registrert normal aldersrelatert slitasje på overflater og komponenter. De eldste vinduene har passert normal forventet levetid, og øvrige vinduer nærmer seg en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid må påregnes. Det kan forekomme svekket tetting, redusert isolasjonsevne og slitasje på beslag, pakninger og overflatebehandling.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, begrunnet med alder, registrert slitasje og forventet vedlikeholds-/utskiftingsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Aldersrelatert slitasje kan medføre økt risiko for luftlekkasjer, trekk, kondensdannelse og fuktinntrengning over tid. Eldre vinduer vil normalt ha svakere isolerende egenskaper enn dagens standard, noe som kan påvirke energiforbruk og innekomfort. Redusert funksjon på beslag og tetninger kan også påvirke bruksegenskaper.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overflatebehandling, beslag, tetningslister og drenering. Slitte komponenter bør skiftes ved behov. Det må påregnes utskifting av de eldste vinduene på kortere sikt, samt gradvis utskifting av øvrige vinduer som følge av alder og normal levetid.

TG 3 Vindu med råteskade

Beskrivelse

Boligen har malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert råteskade i nedre del av 1 stk. vindu på soverom. Råteskaden indikerer fuktpåvirkning over tid og medfører nedbrytning av trekonstruksjonen. Vinduet fremstår med redusert funksjon og levetid.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrert råteskade med behov for tiltak/utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Råteskader kan føre til videre nedbrytning av karm og ramme, redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til omkringliggende konstruksjoner. Forholdet kan også medføre svekkede isolerende egenskaper og påvirke vinduets funksjon.

Tiltak:
Det anbefales utskifting eller omfattende reparasjon av skadet vindu. Tilstøtende konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader og fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

Vindu med råteskade.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør med glassfelt er ca. 25 år gammel. Det ble registrert punktert glass med kondens/sløring mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglassforseglingen. Balkongdør er også ca. 25 år gammel og er etablert med katteluke. Dørene fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Ytterdør med punktert glass vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert funksjon i isolerglass.
Balkongdør vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder, slitasje og redusert lufttetthet knyttet til katteluke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt varmetap samt nedsatt sikt gjennom glassfeltet. Eldre dører vil generelt ha redusert tetthet sammenlignet med dagens standard, med risiko for trekk og varmetap. Katteluke i balkongdør innebærer ytterligere svekkelse av isolasjonsevne og lufttetthet.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av punktert isolerglass eller eventuell utskifting av ytterdør som følge av alder og tilstand. Balkongdør bør kontrolleres med hensyn til tetthet og funksjon, og det må påregnes fremtidig utskifting som følge av alder og slitasje. Tetting rundt katteluke bør kontrolleres og vedlikeholdes ved behov.

TG 2 Terrasse ved hovedinngang.

Beskrivelse

Terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at terrassekonstruksjonen er lagt tett mot grunn, samt skjevheter i konstruksjonen/dekket. Begrenset avstand til terreng gir økt fuktbelastning på trekonstruksjonene og reduserte uttørkingsforhold. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i underliggende konstruksjon.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte skjevheter og uhensiktsmessig plassering nær terreng med risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Mangelfull avstand til terreng kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på terrassekonstruksjonen. Skjevheter kan påvirke stabilitet, funksjon og avrenning fra terrassen, samt indikere behov for konstruksjonsmessig oppfølging.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av bærekonstruksjon og understøttelser for å avklare årsak til skjevheter og eventuelle skader. Det bør vurderes tiltak for å forbedre lufting og redusere fuktbelastning mot trekonstruksjonene. Skadde eller svekkede konstruksjonsdeler må utbedres ved behov.

TG 3 Terrasse med utgang fra stue .

Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrassen er utført med understøttelser hvor det er begrenset tilkomst for inspeksjon og kontroll av fundamenter og bærende konstruksjoner. Det ble registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen. Terrassen er overbygget med letttak i plast. Utførelsen fremstår med preg av egeninnsats/ikke fagmessig utførelse.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand, fundamentering og utførelse. Registrerte skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller utilstrekkelig dimensjonering/understøttelse.

Forholdet vurderes til TG3 – store eller alvorlige avvik, grunnet registrerte skjevheter, usikkerhet rundt bærende konstruksjoner/fundamentering samt utførelse som ikke fremstår fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

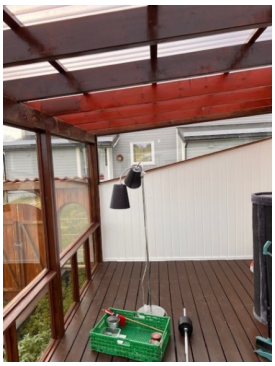
Tilstandsrapport

Konsekvens:
Skjevheter og mulig mangelfull utførelse kan føre til redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen. Begrenset kontrollmulighet kan medføre at skader eller svekkelser i fundamenter og bærende deler ikke avdekkes. Over tid kan dette gi økt risiko for videre deformasjoner, fuktpåvirkning og forkortet levetid.

Tiltak:
Det anbefales nærmere teknisk vurdering av terrassekonstruksjon, inkludert understøttelser og fundamentering. Skjevheter bør undersøkes for å avklare årsak og omfang. Eventuelle mangelfulle eller svake konstruksjonsdeler må utbedres. Det anbefales også å etablere bedre inspeksjonsmuligheter for kontroll og vedlikehold av konstruksjonen.

På grunn av begrenset tilkomst og usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tilstand, er kostnadsanslaget begrenset til videre undersøkelser og nærmere teknisk vurdering av terrassekonstruksjonen. Eventuelle utbedringskostnader vil først kunne fastsettes etter åpning, kontroll og avklaring av skadeomfang samt nødvendig tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrasse med lettak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat/belegg, fliser på gulv i bad. Veggene har malt trepanel og malte overflater. Innvendige tak har malte overflater..

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert oppreiste/skålende sammenføyninger i laminatgulv, samt enkelte åpninger i tverrskjøter. Forholdet vurderes å være relatert til fuktpåvirkning, eksempelvis ved bruk av for mye vann ved rengjøring/vasking. Laminatgulv er generelt følsomt for fuktbelastning, og fukt kan medføre svelling og deformasjoner i materialet.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet registrerte deformasjoner og åpne skjøter som følge av fuktpåvirkning

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Fuktpåvirkning kan føre til videre oppsvelling, deformasjoner og økt slitasje i gulvoverflaten. Åpne skjøter kan gi redusert estetisk uttrykk og økt risiko for ytterligere fuktinntrengning og skadeutvikling i gulvmaterialet.

Tiltak:
Det anbefales å begrense fuktbelastning ved rengjøring og benytte tørre eller lett fuktede rengjøringsmetoder tilpasset laminatgulv. Skadde eller deformerte laminatbord bør skiftes ut ved behov. Videre bør gulvet følges opp for å kontrollere om forholdet utvikler seg.

Gulv mot grunn.

Beskrivelse

Gulv mot grunn er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert at skyvedørsblader mangler styrekloss/styring i nedre del av dørbladet. Dører fremstår ellers generelt slitt, med overflateslitasje og merker etter bruk. Det ble også observert slitasje på tilstøtende karm og komponenter som følge av manglende styring og skjev belastning ved bruk av skyvedører.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet manglende styreklosser og generell slitasje med redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

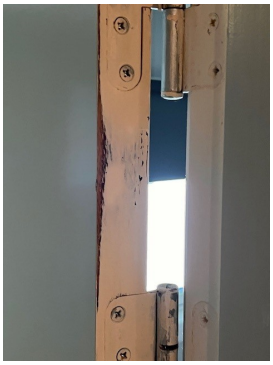
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende styrekloss kan føre til skjev gange, redusert funksjon og økt slitasje på dørblad, karm og beslag. Generell slitasje på dører kan videre medføre redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av komponenter.

Tiltak:
Det anbefales montering av nye styreklosser/styring for å sikre korrekt føring av skyvedørsblad. Dørens funksjon, beslag og innfesting bør kontrolleres og justeres ved behov. Slitte overflater og eventuelle skadde komponenter bør utbedres eller skiftes ut.

Tilstandsrapport

Skyvedørsblad med slitasje og manglende styrekloss i gulv.



Slitasje på dørblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift/ forskrift 1969.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin md vann og avløp.
Avtrekk er mekanisk. (via kjøkkenvifte)

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er nyere enn byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Badet er opprinnelig fra 1980 og er senere oppusset med flislagte gulv og vegger. Dusjsonen er utført med rullestein på gulv. Ved utført vanntest ble det registrert tilfredsstillende avrenning til sluk i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsone er imidlertid tilnærmet uten fall mot sluk.

Det ble registrert manglende terskel mot tilstøtende rom, og høydeforskjellen mellom topp sluk og overgang til annet rom er målt til ca. 10 mm. Bad og gang har samme gulvhøyde. Løsningen gir utilstrekkelig sikring mot vannspredning ut av våtrommet og usikkerhet rundt membranoppbrett og overgang mellom rommene.

Badet er opprinnelig oppført under eldre byggeforskrifter fra 1969, hvor krav til membran, fallforhold og sikring mot vannspredning var mindre omfattende enn etter dagens forskrifter (TEK17). Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Forholdet vurderes til TG3 – grunnet mangelfull sikring mot vannspredning til tilstøtende rom og forhøyet risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell mot tilstøtende rom medfører økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, overløp eller søl. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Usikker membranløsning i overgang mellom bad og gang øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser av membran og overgang mellom bad og tilstøtende rom. For å oppnå tilfredsstillende fuktsikring må det påregnes ombygging/rehabilitering av våtrommet med etablering av korrekt fall, membranoppbrett og tilstrekkelig høydeforskjell/terskel mot andre rom.

Kostnadsanslaget gjelder kun videre undersøkelser, da det ikke er mulig å si omfanget av eventuelle utbedringer uten å åpne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Manglende fuktsikring ved dør til bad.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert plastsluk av nyere dato samt smøremembran i våtrommet. Utførelse, oppbygning og dokumentasjon for membranløsningen er ukjent, og løsningens kvalitet og tetthet kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ukjent utførelse og manglende dokumentasjon på membranarbeid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ukjent utførelse av membran og tilslutning mot sluk medfører usikkerhet rundt våtrommets fuktsikring. Eventuelle feil eller mangler i utførelsen kan over tid føre til lekkasjer, fuktgjennomtrengning og skjulte skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
På grunn av manglende dokumentasjon bør membranløsning og sluktilkobling kontrolleres nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om fuktproblematikk.

Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. (via kjøkkenvifte)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble ved visuell kontroll registrert svakt avtrekk fra bad. Ved enkel funksjonstest med papirark oppnådde ikke ventilen tilstrekkelig undertrykk til å holde papiret mot ventilen. Dette indikerer redusert funksjon i ventilasjonen.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet redusert ventilasjonsfunksjon i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til forhøyet luftfuktighet og redusert uttørking i våtrommet. Over tid kan dette øke risikoen for kondens, muggsoppdannelse, fuktskader og redusert inneklima.

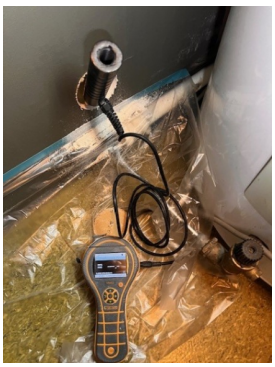
Tiltak:
Det anbefales kontroll og rengjøring av ventil, kanaler og eventuelt mekanisk avtrekkssystem. Videre bør ventilasjonens kapasitet og funksjon undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak utføres for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning i våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat.
Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert.
Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett.
Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, fra 2001 og plassert i bod.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.

El skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen synlig fuktsperre på grunnmur.
Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).
Grunnet manglende visuell observasjoner av de drensmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dreneringen er fra byggeår 1980 og har dermed oppnådd en alder som overstiger normal forventet levetid for dreneringssystemer. Det foreligger ingen opplysninger om utskifting eller vesentlig oppgradering av dreneringen. Eldre dreneringsløsninger vil ofte ha redusert funksjon som følge av aldring, slitasje og mulig tilstopping over tid.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig begrunnet med alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert funksjon i dreneringen kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader, muggsopp og redusert inneklima i kjeller -/underetasje.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur og konstruksjoner for tegn til fuktpåvirkning. Det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av dreneringen som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur er av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ringmur er fra byggeår 1980. Store deler av ringmuren er tildekket av terreng, terrassekonstruksjoner og overbygninger, noe som medfører begrenset kontrollmulighet ved visuell inspeksjon. Det kunne derfor ikke foretas fullgod vurdering av hele konstruksjonen eller eventuell skjult skadeutvikling.

Eldre grunnmurskonstruksjoner må vurderes opp mot byggeperiodens løsninger og materialbruk.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet alder og begrenset kontrollmulighet av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Begrenset inspeksjonsmulighet kan medføre at sprekker, fuktpåvirkning, setningsskader eller andre svekkelser i konstruksjonen ikke avdekkes. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige deler av ringmur for tegn til riss, fukt eller deformasjoner. Ved fremtidige arbeider eller demontering av terrasse/terreng bør skjulte konstruksjoner inspiseres nærmere for å avklare tilstand.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert flatt terrengfall inn mot boligen. Terrenget har i begrenset grad fall bort fra grunnmuren, noe som ikke er i henhold til dagens anbefalte prinsipper for overflatevannshåndtering rundt bygninger.

Forholdet vurderes til TG2 – avvik som kan kreve tiltak, grunnet ugunstige terrengforhold med økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Flatt terreng kan medføre at overflatevann og nedbør blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur, drenering og underliggende konstruksjoner, med fare for fuktinntrengning, redusert levetid og eventuelle fuktskader.

Tiltak:
Det anbefales å etablere fall fra bygningen slik at overvann ledes bort fra grunnmuren. Terrengjusteringer og eventuelle tiltak for bedre overvannshåndtering bør vurderes for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

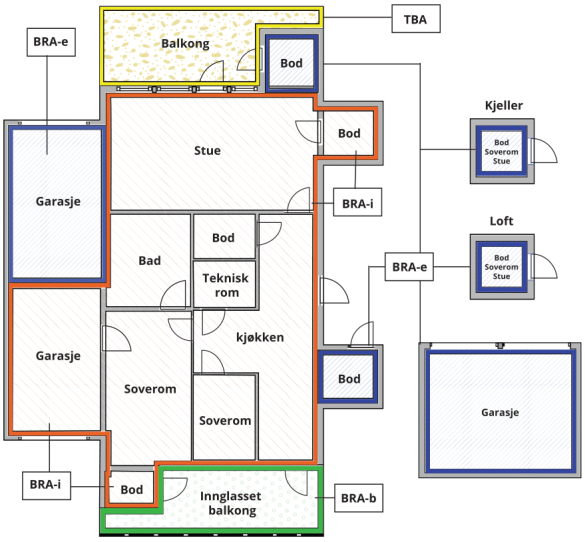
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67			67	30
SUM	**67**				**30**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entré, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun grunnplanstegninger for eiendommen. Det foreligger ikke oppdaterte plantegninger som viser dagens innredning, rominndeling eller eventuelle bygningsmessige endringer.
Manglende oppdaterte plantegninger medfører usikkerhet knyttet til dagens planløsning, bruksendringer og om utførte arbeider er omsøkt/godkjent der dette er søknadspliktig.
Det anbefales å fremskaffe oppdaterte plantegninger som viser dagens faktiske planløsning og innredning. Eventuelle søknadspliktige endringer bør avklares mot kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Ole-Johan Bøe Jakobsen	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	418		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Riskatunveien 30

Hjemmelshaver
Jakobsen Ole-Johan Bøe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	09.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.01.1980		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.01.1978	Det foreligger kun grunnplan.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.