

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Paulinehagen 10 , 4322 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 47, bnr. 1160

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 21403-1060

Referansennummer: XJ9279

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad



**BORG TAKST AS** 



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.

# Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre taksmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig

Anders Serigstad

anders@borg-takst.no

959 60 288



BORG TAKST AS 

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enkelte tilstandsmerknings som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i 2015, med ringmur/plate i stedstøpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger som utvendig er bordkledd med liggende trepanel og innslag av utvendig puss på fasader. Vinduer og dører med isolerglass. Pulttak, ca. 6 gr. fall, tekket med takpapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. Etasje: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk.

1. Etasje: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk.

U. Etasje: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk, flislagt del i entre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom fra byggeår.

2. Etasje

Bad: Slett overmalt inv. tak, fliser på vegg og gulv.

Utstyr: Servant i innredning, vegghengt toalett, dusj.

U. Etasje

Bad: Slett overmalt inv. tak, fliser på vegg og gulv.

Utstyr: Servant i innredning, vegghengt toalett, dusj.

Vaskerom/ bi-inngang: Slett overmalt inv. tak og vegg, listfritt tak/ vegg.

Utstyr: Opplegg for vaskemaskin med avløpsrør til sluk, innredning med utslagsvask og veggmontert 1-greps kran.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra HTH, 2015. Gule slette fronter, benkeplater i stein og stål.

Utstyr: Koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og dampovn; ifølge eier.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett:

Slett overmalt tak og vegger, listfritt mellom tak og vegg. Lerke gulv iht. eiers opplysning.

Utstyr: Innredning med 1-greps kran, vegghengt toalett (mrk. TECE).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk rom/ bod

Rør-i-rør system, samleskap, byggeår.

System for jordvarme/ oppvarming/ varmtvann.

El-anlegg med automatsikringer.

Vaskerom/ bi-inngang

Balansert ventilasjonsaggregat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av betong og sokkelplate av betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er ikke utført måling av radon i boligen.

Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger, oversendt fra megler inkl. endringer, datert 29.04.2013.

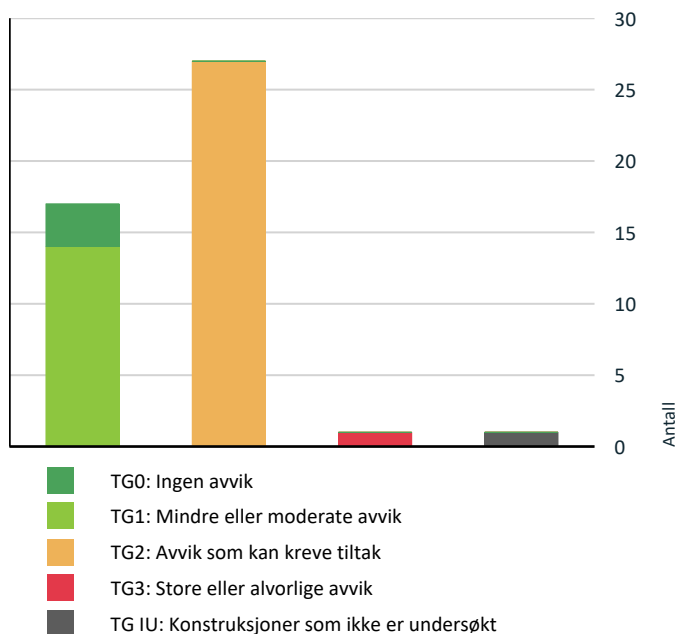
Ferdigattest, oversendt fra megler, datert 05.03.2015.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

For mer info konferer eier/selger.

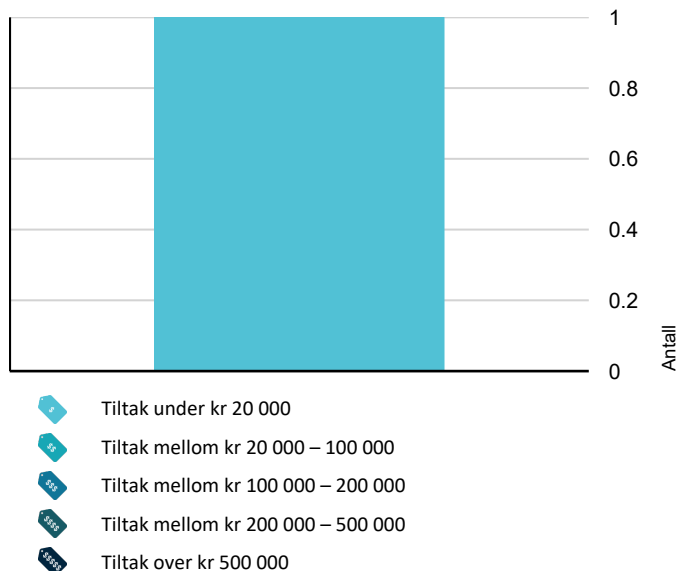
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Den bygningsfaglige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Rapporten bygger på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt.

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Den sjablongmessige kostnadsvurdering ved TG 3 er ut fra forhold på den enkelte bygningsdel, eventuelle følgeskader er ikke vurdert/ medtatt.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.

Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket med fasadekledning/ platekledde overflater, og kontroll er derfor begrenset til visuelle undersøkelser av synlige flater.

Innvendige tunge møbler med vekt over ca. 25 kg er ikke flyttet av hensyn til helse og sikkerhet, da enkeltløft over denne vekten ikke er anbefalt.

Forhold bak slike møbler, herunder risiko for kondens og eventuell muggvekst mot yttervegger, kan derfor ikke utelukkes.

Knirk i gulv kan oppleves ulikt fra bruker til bruker og har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet.

Det er opp til kjøper å vurdere om dagens forhold oppleves som tilfredsstillende eller om tiltak anses nødvendig.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

# Sammendrag av boligens tilstand

Boligen vurderes som et småhus, og fravær av skorstein anses akseptabelt ettersom jordvarme og vannbåren varme trolig dekker tilstrekkelig del av varmebehovet. Dette forutsettes godkjent gjennom gitt ferdigattest.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Manglende rekkverk [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [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 > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utv. Carport/ bod [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom/bi-ing. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Vaskerom/bi-ing. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår er oppgitt av IVIT/ Verdi AS, en forutsetning er at dette stemmer med øvrig oppgitt informasjon i rapporten. Som grunnlag for byggeår velges ferdigattest.

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Det må påregnes noe vedlikehold utv. og inv.

Normal slitasje på overflater registrert.

Eier har foretatt jevnlig vedlikehold, ref. opplysninger på befaringsdagen og egenerklæring.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med papp, 2015, visuelt vurdert ved benyttelse av drone, da det ikke var sikkerhetsmessige forhold tilstede for å vurdere taktekingen fra stige eller andre løsninger.

Forventet levetid/ brukstid på takteking av papp er 5 - 15 år, omlegging etter 20 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. **KONSEKVENSN:** Et eldre pappet tak mister gradvis elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for sprekker, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Etter mange år blir pappen sprø, skjøter svekkes, og taket tåler dårligere vær- og vindpåvirkninger. Dette kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner dersom utskifting ikke gjennomføres i tide. Alderen gjør også at forsikringsselskap kan vurdere taket som overlevd, noe som kan redusere dekningen ved skade. Derfor er et gammelt pappetak en betydelig vedlikeholdsrisiko som bør vurderes for utskifting før skadene oppstår.

Registreres mose på taket, mest nærliggende årsak er omkringliggende vegetasjon (tre/ busker etc.) ved omkringliggende bebyggelse. Mose på tak kan medføre enn redusert levetid på taktekingen og føre til fuktskader/ økt fuktbelastning på undertak/ tilstøtende bygningsdeler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:** Overvåk tilstanden jevnlig, anbefales en utvidet kontroll ved taktekker. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fjerne mose på tak mekanisk, takpapp byttes/ omlegges ved behov.



Foto viser oversikt over tak ved benyttelse av drone.



Foto viser mose på tak, registrert i hjørner og langs beslag nedover taket.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i metall.

Takvinkel iht. tegninger 6gr, vurderes derfor av bygningssakkyndig å ikke være krav til snøfanger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres skade i nedløpsrør ved innkjøring. Eier opplyser at skade skyldes påkjørsel. Skade kan medføre at vegetasjon i nedløpsrør tettes og lekkasjer på sikt.

Mangler snøfangere på hele/ deler av taket. Det er ikke krav til snøfangere ut fra takvinkel og relativt ru overflate på takteking. Konsekvensen er at manglende snøfangere medfører fare for liv og helse ved snø- og isavrenning fra taket.

Det er påvist avvik i beslagløsninger. På beslag på tak registreres rust i beslag ned mot takteking. Rustdannelse i beslag medfører redusert styrke og bæreevne, med risiko for svekket innfesting og funksjonssvikt over tid. Funksjonssvikt kan medføre til lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:** Nedløpsrør byttes og jevnlig vedlikeholdes ved gjennomspyling. Snøfanger etableres ved behov. Beslag byttes ved behov, områder med rust kan undersøkes om kan utbedres lokalt med overflatebehandling.

# Tilstandsrapport

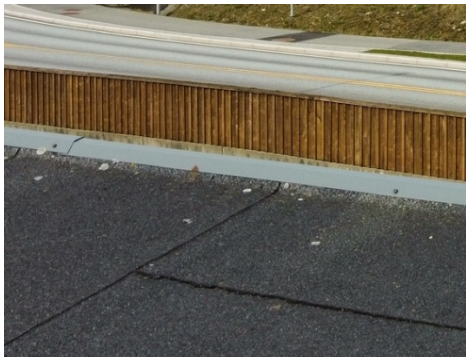


Foto viser rust i beslag



Foto viser bunk i nedløpsrør

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Utvendig fasade er tildekket med trekledning og pussede fasadeplater. Det må påregnes fukttoppsug i nedre kant av stående kledning/hjørnebord.

### EGENERKLÆRING:

Det oppstod inntrenging av regnvann på sørveggen i byggeperioden. Forholdet ble utbedret den gang. Det ble registrert en tilsvarende hendelse i 2017, som også ble utbedret. Det har etter dette, så langt vi kjenner til, ikke vært observert tegn til ytterligere lekkasje eller fuktproblemer. I den forbindelse fjernet Fjogstad Hus fjernet ytterkledningen på aktuell vegg, kontrollerte konstruksjonen og gjennomførte nødvendige utbedringer før kledningen ble montert på nytt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen observert enkelte tørkeriss, værslitasje som følge av malingsavskalling og kvistutslag i kledningen.

KONSEKVENNS: Riss/ sprekker/ malingsavskalling vil gi kledningen en redusert gjenstående levetid da fukt kan trenge inn i sprekker, trekke inn i treverket ved malingsavskallinger og over tid medføre råteskader i påviste områder. Ved kvistutslag kan i enkelte tilfeller skadedyr finne vei bak kledningen eller overdekning mellom kledning ikke er tilfredsstillende og kan medføre vanninn driv bak kledning med påfølgende skader på lekter/ trevirke. Ved overflatebehandling anbefales det å fylle i kvisthull og sprekker.

Rundt boligen registreres liten avstand mellom kledning/ fasadeplater og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

KONSEKVENNS: Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Det ble registrert manglende musesikring i nedre kant bak kledningen på deler av fasade mot sørøst og nordøst, herunder i enkelte hjørner. Kontrollen er foretatt stedvis. Forholdet kan skyldes manglende utførelse eller at tidligere musetetting har falt ut eller blitt nedbrutt over tid.

KONSEKVENNS: Manglende musetetting kan medføre at skadedyr finner vei bak kledningen og videre opp på loft eller inn i øvrige lukkede konstruksjoner, og det erfaringsmessig kan det også forekomme spor samt luktproblematikk i enkelte tilfeller. Det anbefales å etablere musetetting, enten ved montering av lusing eller ved å fjerne nederste kledningsbord og etablere ny tetting.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Årsak er grunnmursplast som tetter mellom kledning og luftespalte.

KONSEKVENNS: Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Det anbefales å utbedre forhold som gir økt fuktbelastning på yttervegger. Dette omfatter overflatebehandling av kledning, tetting av riss, sprekker og kvistutslag i kledning, sikring av tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng utbedres ved å etablere en rist m. grøft slik at overflatevann dreneres raskt bort fra boligen. Samt etablering av tilfredsstillende lufting bak kledningen, herunder i nedre kant mot grunnmur. Grunnmursplast kan med fordel festes med klemløst eller klemløst slik at lufting blir ivaretatt bak kledning. Det anbefales videre å etablere eller utbedre musetetting for å hindre skadedyr i å ta seg inn i konstruksjonen. Fasader bør holdes under jevnlig kontroll.

# Tilstandsrapport



Foto viser lufting som er tett som følge av grunnmursplast som går opp i luftespalte.



Foto viser eksempel på kledning som går lavt til bakke, mot hovedinngang er kledning i kontakt med bakkenivå



Foto viser manglende musesikring i hjørne.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår av pulttak, byggetegninger indikerer ca 6 grader fall og regnes derfor som skråtak/ pulttak.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kontroll er begrenset og det er ikke konkludert med tanke på tilstandsgrad.

For videre omtale se eventuelle kommentarer av takteking og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Innvendig tak og vegger holdes under jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer eller skader.

Utvendig må takteking jevnlig kontrolleres (halvårlig) for eventuelle utettheter.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår, med isolerglass, utv. alu belagt på kontrollerte vinduer med lukkefunksjon.

Vinduer er kontrollert i stue, kjøkken og soverom, og øvrige vinduer er ikke undersøkt. Punktete glass kan være vanskelig å avdekke, og det ble ikke registrert eller opplyst om punktete eller sprukne glass på befaringsdagen. Vinduer har normalt forventet levetid på 20–40 år ved jevnlig vedlikehold, herunder smøring av beslag og kontroll av pakninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres mindre skader/ svellinger i inv. foringer i stue 1. og 2. etasje samt kjøkken.

Skadene skal ifølge eier skyldes tidl. blomsterpotter/ vannsøl som ikke er tørket opp.

KONSEKVENNS: Registrerte svellinger kan medføre redusert levetid på foringene og risiko for skjulte fuktskader dersom fukt har trengt lenger inn enn antatt. Tas forbehold om at det kan være tegn på utvendige utettheter.

Registrert en mindre skade i lukkekarm stue 2. etasje, karmen glipper, samme vindu har skade i foring motstående side.

Forholdet vurderes å skyldes naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i temperatur og luftfuktighet, samt alder og slitasje på overflatebehandling.

KONSEKVENNS: Ved videre utvikling kan det oppstå flassing av maling, økt vedlikeholdsbehov og redusert lufttetthet lokalt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre eller overvåke skadede innvendige foringer og karm ved behov, herunder sikre uttørking og foreta lokal reparasjon og overflatebehandling. For skade i stue 2. etasje anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eventuell pågående eller tidligere fuktpåvirkning fra utvendige utettheter, da skjulte skader i lukket konstruksjon ikke kan utelukkes. Videre bør fasadetetthet på eksponerte vegger kontrolleres for å redusere risiko for gjentatte fuktskader.



Foto viser eksempel på skade i foring inv.

# Tilstandsrapport



Foto viser skade i lukkekarm.



Ytterdør - vaskerom/ bi-inngang, sveller i bunn.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører til vaskerom/ bi-inngang og entre, isolerglass, overflatebehandlet.  
Balkongdør fra kjøkken 1. etasje, isolerglass, alu-belagt.  
Skyvedør fra stue 1. etasje, isolerglass, alu-belagt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skader i dører:

- Ytterdør - bi-inngang/ vaskerom, sveller i nedre kant mest nærliggende årsak er kantskade med fuktinntrekk i nedre kant av dør.
- Ytterdør - hoveddør, malingsavskalling nedre kant hjørne, mest nærliggende årsak er sko/ yttertøy som har kommet borti overflatebehandling og påført mindre skader i overflate.
- Skyvedør, stue 1. etasje, mindre hakk/ skade inv. overflate.

### KONSEKVENNS:

De registrerte skadene i dører kan føre til redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for fuktinntregning, særlig i nedre kant av ytterdør der svelling er observert. Over tid kan dette medføre videre nedbrytning av materialer, økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for dørene. Funksjons- og tetthetsproblemer kan ikke utelukkes dersom forholdene utvikler seg eller ikke utbedres.

Det er påvist rust i hengsler og beslag på ytterdører som følge av værslitasje/ feil type hengsle for bruksbelastningen, det må påregnes ett økt vedlikehold som følge av påvist avvik.

KONSEKVENNS: Hengsler kan over tid størne og bruksfunksjonen som ved rømning kan bli redusert. Viktig å holde dørene jevnlig under kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre skader i dører ved lokal reparasjon og overflatebehandling. Ytterdør med svelling kan undersøkes med dør-leverandør om lokale tiltak kan benyttes, evt. om det lar seg levere inn, utbedre skadeområde og hellakere dører på ny. Det anbefales å utbedre skader i dører for å hindre videre fuktinntregning og materialnedbrytning. Bytte av ytterdører utføres ved behov og kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Rustangrep i hengsler og beslag bør behandles ved rengjøring, smøring og eventuell utskifting til egnet type for aktuell bruk og eksponering. Det anbefales jevnlig kontroll (hver mnd) og vedlikehold (halvårlig) av dører, hengsler og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon, herunder åpning/lukking og sikker bruk.



Ytterdør - hoveddør, skade i karm.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Uteområdet består av tre soner: to med betongdekke og én med terrassebord av trevirke. Ifølge eier var det planlagt hagestue på deler av området, og det er etablert vannbåren varme i betongdekket, som er frakoblet på befaringsdagen. Konstruksjonsoppbygging av treterrasse og slukrenner er ikke undersøkt utover synlige forhold. Området er delvis avgrenset med rekkverk og hekk mot naboeiendom og vei; besiktigelse mot naboeiendom har vært begrenset, og det er ikke opplyst om kjente skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

På befaringdagen registreres skade i terrassebord, flis er løsnet/ sprukket i kant.

**KONSEKVENNS:** Redusert levetid på trevirket, bytte av terrassebord som følge av avvik.

På befaringdagen registreres grønske på overflater (betong og tre), mest nærliggende årsak er vegetasjon i nærheten.

**KONSEKVENNS:**

Grønskedannelse på betongdekke kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflaten. Dette kan over tid bidra til nedbrytning av betongen og trevirket. Herunder råte- og soppdannelse, samt forkortet levetid. Grønske gir også glatt overflate, noe som øker risikoen for fallulykker, spesielt i fuktige og kalde perioder.

På befaringdagen registreres at renne er delvis tett av vegetasjon/ blokker.

**KONSEKVENNS:** Delvis tilstopping av renne kan medføre at overflatevann ikke ledes bort som forutsatt. Dette kan føre til opphopning av vann mot terreng og konstruksjon, økt fuktbelastning og risiko for innsig mot grunnmur. Videre kan forholdet bidra til belastning eller tilstopping av drencsystem/ nedløpssystem, med redusert funksjon som følge.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:**

Det anbefales å utbedre skadede terrassebord, herunder utskifting av bord der flis/skader har ført til redusert levetid. Grønskedannelse på tre- og betongoverflater bør fjernes ved rengjøring, og vegetasjon i nærområdet bør reduseres for å bedre uttørking og begrense ny vekst. Videre anbefales det å rense og sikre fri vannvei i renner og nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann og redusere risiko for fuktbelastning på konstruksjoner.



Foto viser eksempel på grønske på trevirket.



Foto viser skade i terrassebord.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Manglende rekkverk

### Beskrivelse

Punktet gjelder manglende rekkverk for skyvedørsfelt og balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringdagen registreres det manglende rekkverk og håndløper.

**ÅRSAK:** Det er over 0,5 m fra terreng/ bakke til terrassebord eller skyvedør terskel uten sikring.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

**KONSEKVENNS:** Forholdet innebærer økt risiko for fall og personskaade ved bruk av området. Dette gir redusert brukssikkerhet og kan oppleves som uheldig, særlig ved daglig ferdsel og ved bruk av utearealet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:**

Rekkverk etableres ved trapp for balkongdør, utenfor skyvedør etableres trapp med rekkverk og håndløpere.

### KOSTNADSESTIMAT

Gjelder kun for å sikre øvre del i trapp ved balkongdør - 5000.-

Sikring av skyvedør ved å etablere trapp og rekkverk på begge sider av åpning - 15000.-

Forutsettes enkel utførelse i trevirke ubehandlet trykk imp. lik trapp for balkongdør.

Rekkverk kun øvre del av trapp til bakke lik balkongdør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Foto viser avstand fra terrassebord til topp trapp.



Foto viser oversikt ved skyvedørsfelt.

## ! TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendig trapp fra gårdsrom til hagenivå/ plattinger i betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres manglende håndløper på begge sider i utv. trapp.

KONSEKVENS: Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

For å få tilstandsgrad 1 må det etableres håndløper på begge sider i trappeløpet.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

## Beskrivelse

Overflater består av: Slette overmalte overflater innvendig tak og vegg, listfritt tak/ vegg. Gulv skal være av lerk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registrert stedvis riss/ sprekk i overganger. Mest nærliggende årsak er bevegelser i konstruksjon og dermed oppstår sprekker/ riss i overflaten.

KONSEKVENS: I hovedsak av kosmetisk art der hvor sprekker er observert. Kan være tegn på bevegelser som medfører at sprekker må overvåkes over tid, dette er en vurdering som faller utenfor denne rapportens mandat. Overflater må sparkles og males, noe som kan innebære kostnader for kjøper.

Det er påvist knirk i gulv.

ÅRSAK: Knirk er registrert i 2. og 1. etasje. Knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv.

Under gulv har eier opplyst at det er vannbåren varme, det kan ikke utelukkes at årsaken er vannbåren varme som tørker ut gulvet eller påviste skjevheter vurdert under etasjeskiller/ gulv mot grunn.

KONSEKVENS: Knirk medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Påvist bom under flis i entre sone stedvis, skyldes ofte tilstrekkelig manglende limdekning under fliser.

KONSEKVENS: Muligheter for at fliser kan lettere sprekke ved fall på flis og redusert brukstid. Fliser kan løsne fra underlaget over tid.

Stedvis skadet gulvlist og gliper mellom gulv og gulvlist.

KONSEKVENS: I hovedsak kosmetisk avvik og normalt i en brukt bolig. Gliper mellom gulvlist/ gulv har høyst sannsynlig årsakssammenheng med skjeve gulv.

Tegning indikerer silencio, forbehold om at dette stemmer og erfaringsmessig kan denne krympe når det er etablert tunge møbler på overflaten slik at undergulvet komprimeres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

For å få tilstandsgrad 1 må overflatene sparkles og males.

Når gulvet skal skiftes anbefales det å foreta kontroll av glidesjikt/ undergulv, avretting av skjevheter kan ikke utelukkes.

Bom kan utbedres ved å fjerne flisfuger og føre ned epoxy under flisen, om dette lar seg gjøre anbefales videre undersøkt med murer, kan ikke utelukkes at fliser må byttes i sin helhet.

Lister byttes og justeres ved behov/ eget ønske.



Foto viser eksempel på riss/ sprekk i overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere er lukket og lar seg ikke inspisere direkte. Basert på byggeår og tegninger vurderes konstruksjonen å bestå av trebjelkelag med l bjelker mellom etasjene, og stedstøpt plate på mark mot grunnen. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedb y i trevirke varierer.

Kontroll av etasjeskillere/gulv mot grunnen er normalt utført i minst to relevante rom per etasje, med kort målelengde på ca. 2 m mellom kontrollpunkter og lang målelengde som samlet avvik, og følgende rom er kontrollert:

U. etasje: Soverom vegg i vegg med bad (lokalt 1 mm/ totalt 2 mm) og soverom mot gårdsrom (lokalt 4 mm/ totalt 5 mm) .

Del under seng og garderober er ikke vurdert som følge av tilkomst i begge rom, forbehold om større avvik i disse områdene.

1. Etasje: Stue (lokalt 2 mm/ totalt 3 mm) og K kken inkl. del foran trapp til vegg stue (lokalt 5 mm/ totalt 8 mm)

2. Etasje: Stue inkl. gangareal (lokalt 9 mm/ totalt 10 mm) , Hovedsoverom inkl. garderober (lokalt 7 mm/ totalt 10 mm). Del under seng og garderober er ikke vurdert som følge av tilkomst, forbehold om større avvik i disse områdene.

Til orientering:

Det kan være avvik som ikke er kontrollert som kan medføre endring i tilstandsgrad dersom kontroll foretas i øvrige rom.

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. opp  eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Viktig å bemerke at kontroll er foretatt på tilgjengelig gulv og ikke på undergulvet som kan ha andre avvik utover hva som er kontrollert.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Overmalt slett tak og vegg. Gulv av l rke/ flis.

Sokkeletasje er innredet, og vegger mot grunn er utforet og isolert på innsiden. Slike konstruksjoner under bakkenivå regnes byggfaglig som risikokonstruksjoner, da fukt- og kondensproblematikk kan oppstå selv uten synlige skader. Innvendig isolering kan bidra til at duggpunktet flyttes inn i konstruksjonen, noe som gir økt risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

Hulltaking er foretatt i soverom nærmest bad, garderober mot grunn.

I lukket vegg er det registrert benyttelse av plast, årsak er høyst sannsynlig at mindre enn halvparten av veggens høyde lå under terrengnivå ved oppføring av bolig, utvendig er det grunnmur av betong. Tas derfor forbehold om at det ikke er plast på yttervegg s r side mot grunn, uten at dette er undersøkt, da forskriften krever hulltaking der det høyst sannsynlig er skader, årsak til plassering for hulltaking er registrert utettheter i drensplast utv.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen, ved innstilling gran ble målt til 11,9.

Fuktmåling gir kun et øyeblikksbilde, og fremtidig fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes, særlig for rom under terreng. For rom under terreng foreligger det alltid en økt risiko for fuktinntrengning som følge av grunnforhold, drenering og varierende fuktbelastning.



Innstilling gran, 11,9 vekt%.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig trapp i trevirke. Innfesting er skjult og derfor ikke kontrollert.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registrert slitasje på overflater inv. dører, i hovedsak soverom.

KONSEKVENNS: Kosmetisk avvik.

På befaringsdagen registreres enkelte l se håndtak.

KONSEKVENNS: Dørhåndtak kan løsne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Inv. dører overflatebehandles ved behov/ eget ønske.

Dørhåndtak etterstrammes på alle dører.



Foto viser eksempel på overflateslitasje på inv. d r.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Slett overmalt tak.

Fliser på vegg og gulv.

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

Det er gitt opplysning om vannbåren varme i gulv, ikke opplyst om feil/ mangler ved varme på befaringsdagen fra eier/ oppdragsgiver.

Ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det foretas en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige overflater etter riss, sprekker, kontroll ved stedvis dunking på gulv i dusjsonen, rundt toalett og servant for bom under fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres sprekke i flis under toalett, kan indikere mindre bevegelser i konstruksjon/ manglende fast plate bak flis slik at den har knukket ved bruk av toalett.

#### KONSEKVENNS:

I hovedsak av kosmetisk avvik. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. Membran/ bakenforliggende konstruksjoner kan være skadet uten at dette lar seg kontrollere uten tilstrekkelig tilkomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å kontrollere sprekke i flis ved murer for å vurdere videre årsak. Ett tiltak kan være å etablere mikrosegment på veggflater.



Foto viser sprekke i flis og manglende drenehull for lekkasjevann.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det foretas normalt en kontroll av bom under flis, sprekker/ riss i fuger og fliser der den bygningssakkyndige erfaringsmessig vet at skader oppstår, dette gjelder dusjsone, området rundt servant og rundt toalett.

Ca 19 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk under servant, terskel på ca. 10 mm.

Ca. 4 - 13 mm fall fra hjørner til topp slukrist i dusjsonen.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

#### EIERS OPPLYSNING

Opplyses om mugg i fuge mot trapp.

Vurdering av eiers opplysning:

Mykfuge er utbedret i etterkant av befaringen av murer. Det forutsettes at tetthet og tilstandsforhold i tilknytning til arbeidet blir vurdert og ivarettatt av utførende murer. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og underliggende konstruksjon kan derfor ikke verifiseres. Det tas forbehold om eventuelle skjulte forhold som ikke er synlige ved befaring. Konferer eier for dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### ÅRSAK/ KONSEKVENNS:

Gulvet i badet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av badet grunnet dusjkanter. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning, økt fuktbelastning på underliggende membran/ tettesjikt og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold.

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Det anbefales å avklare og utbedre årsak til fuktpåvirkning som gir saltutslag i flisfuger. Tiltak kan omfatte forbedring av ventilasjon og uttørking, kontroll av fallforhold og drenering, samt vurdering av membran/tettesjikt dersom forholdet vedvarer. Synlige saltutslag kan fjernes ved rengjøring etter at underliggende fuktforhold er håndtert.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Membran/ tettesjikt er tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler. Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid.

Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav.

Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

## KONSEKVENNS:

Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Registreres ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

KONSEKVENNS: Utetthet rundt vanninstallasjoner i våtsoner kan medføre fukt inn i lukket veggkonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon om mulig.

Det anbefales at utettheter i vegg rundt rør kontrolleres av rørlegger/ murer for evt. feil/ mangler og tettes fagmessig slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner inn i lukket konstruksjon. Det tas forbehold fra den bygningssakkyndige om at det tidligere kan ha vært lekkasjevann i lukket konstruksjon som ikke er kontrollert da hulltaking normalt tas ved dusj.

Membran kan fungere med en usikret gjenstående restlevetid. For å få tilstandsgrad 1 må membran/ tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når tettesjiktet byttes må det forventes å fjerne fliser på vegg og gulvflater. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dersom brudd i membran/ tettesjikt eller for å ikke påføre membran/ tettesjikt bruksvann, anbefales det å monteres dusjkabinett for å forlenge brukstiden av våtrommet.



Foto viser sluk i dusjsonen.



Foto viser hjelpesluk under innredning.

# Tilstandsrapport



Foto viser manglende fugemasse mellom flis og avløpsrør for servant.

2. ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er montert en baderomsinnredning med 1-greps servant.

Vegghengt toalett, MRK. TECE.

Dusjhjørne med glassdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningsdører sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Dusjdører fungerer ikke som tiltenkt og har løsnet fra skinne. Løse dusjdører kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på glass, beslag og tilstøtende flater. Forholdet kan også innebære økt risiko for personskaade dersom dørene forskyver seg eller løsner under bruk. Videre kan manglende stabilitet gi utilsiktet vannsøl utenfor dusjonen, med påfølgende fuktbelastning på omkringliggende overflater.

Registreres ikke noen dreksåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre eller skifte baderomsinnredningsdører med svelling, samt sikre god rutine for håndtering av vannsøl for å begrense videre fuktpåvirkning. Dusjdører bør justeres, festes eller skiftes slik at de fungerer tilfredsstillende og oppnår nødvendig stabilitet og sikkerhet ved bruk. Videre anbefales det å etablere godkjent drenerings- eller lekkasjeløsning for innebygget sistene, slik at eventuell lekkasje kan bli synlig og oppdaget på et tidlig tidspunkt. Innredning (baderomsinnredning), dusjveggen skiftes/ utbedres ved behov/ eget ønske. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.



Foto viser svelling i dører til baderomsinnredning.



Foto viser dusjdør som har løsnet fra skinne.

2. ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventil på vegg og tilluft via luftespalte under dør.

Testet med papir og røykappull, ifølge eiers opplysning tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med papir, på befaringsdagen fester ikke papiret til ventilhette, test med røykappull indikerer at ventil trekker luft ut av våtrommet.

KONSEKVENNS: Fuktig luft inne i våtrommet vil ikke bli trukket tilstrekkelig ut fra våtrommet ved bruk av dusj. Medfører at vanddamp blir igjen i rommet som kan medføre skader på overflater, redusert levetid/ brukstid på membran/ tettesjikt og innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Avtrekket anbefales ytterligere undersøkt ved service for å påse om det er tettheter i ventilhette/ kanaler.

# Tilstandsrapport



Foto viser inv. tak og ventilhette på vegg.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom ved/ i garderobe, da eier ikke aksepterte hull i trapp. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



## U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

### Generell

#### Beskrivelse

Slett overmalt tak og vegg.  
Fliser på gulv.

Det er gitt opplysning om vannbåren varme i gulv, ikke opplyst om feil/ mangler ved varme på befaringsdagen fra eier/ oppdragsgiver.

Ingen dokumentasjon.

## U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det foretas en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige overflater etter riss, sprekker, kontroll ved stedvis dunking på gulv i dusjsonen, rundt toalett og servant for bom under fliser.

Innvendig tak er visuelt kontrollert uten å påvise øvrige skader/ slitasje utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

## U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det foretas normalt en kontroll av bom under flis, sprekker/ riss i fuger og fliser.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm ytterdør og 25 mm dør til entre, forutsatt at membran er trukket opp ved terskler.  
Høydeforskjell fra fliser ved dører til sluk er ca. 9 mm.  
Kontroll er foretatt med punktvis kontroll med laser og vater.  
Iht. teknisk godkjenning skal det være 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, 1:100 (10 mm/m) fall i våtrommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### ÅRSAK/ KONSEKVENNS:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. da det er høye oppkanter ved dører.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller vaskerommet brukes uten nødvendig vedlikehold.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Et vaskerom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

# Tilstandsrapport



Vater viser 3 mm/m med fall, registreres stedvis ned i 1mm/m, iht. forskrift burde fall vært 10 mm/m.

U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Veggflater er overmalt og evt. membran på vegg er overmalt, membran/tettesjikt gulv er tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler.

Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid.

Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav.

Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

### KONSEKVENNS:

Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

På veggflater er det benyttet overmalt veggflate uten benyttelse av strie på vegg.

Eneste godkjente system for dagens utførelse er Jotun våtromssystem med strie og våtromsmaling.

Mangler strie, dokumentasjon for våtromsmaling og vurderes som feil utførelse.

### KONSEKVENNS:

Risiko for fuktskader på overflater uten godkjent tettesjikt som på sikt kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjer/ gjenstående vann på overflaten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon om mulig.

Må etableres godkjent tettesjikt (strie) i hele våtsonen.

Membran under flis kan fungere med en usikret gjenstående restlevetid. For å få tilstandsgrad 1 må membran/ tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når tettesjiktet byttes må det forventes å fjerne fliser på vegg og gulvflater. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dersom brudd i membran/ tettesjikt eller for å ikke påføre membran/ tettesjikt bruksvann, anbefales det å monteres dusjkabinett for å forlenge brukstiden av våtrommet.

# Tilstandsrapport



Foto viser kontroll av sluk.



Foto viser slette overmalte vegger.

U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med slette fronter, benkeplate, utslagsvask, veggmontert 1-greps kran.

Mindre lakslitasjer i overflater og håndtak registrert ved stedvis kontroll som anses normalt alder tatt i betraktning.

U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventil inv. tak og tilluft via luftespalte under dør.

Testet med papir, ingen avvik, ifølge eiers opplysning tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.



U. ETASJE > VASKEROM/BI-ING.

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom ved/ i teknisk rom mot vaskerom/ bi-inngang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



U. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Slett overmalt tak.

Fliser på vegg og gulv.

Det er gitt opplysning om vannbåren varme i gulv, ikke opplyst om feil/ mangler ved varme på befaringsdagen fra eier/ oppdragsgiver.

Ingen dokumentasjon.

U. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det foretas en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige overflater etter riss, sprekker, kontroll ved stedvis dunking på gulv i dusjsonen, rundt toalett og servant for bom under fliser.

Innvendig tak er visuelt kontrollert uten å påvise øvrige skader/ slitasje utover normal bruksslitasje.

Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

U. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det foretas normalt en kontroll av bom under flis, sprekker/ riss i fuger og fliser der den bygningssakkyndige erfaringsmessig vet at skader oppstår, dette gjelder dusjsone, området rundt servant og rundt toalett. Forventet brukstid på keramiske fliser/ fliser er ca 10 - 20 år.

Ca 21 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk under servant, terskel på ca. 29 mm.

Ca. 19 - 29 mm fall fra hjørner til topp slukrist i dusjsonen.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dør terskelen er 50 mm til hjelpesluk og 65 mm dusjslug, forutsatt at membran er trukket opp ved terskel.

Fra topp flis til topp hjelpesluk er det registrert en høydeforskjell på 21 mm.

Iht. teknisk godkjenning skal det være 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, 1:100 (10 mm/m) fall utenfor dusjsonen og 1:50 (20 mm/m) i dusjsonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres det saltutslag i flisfuger. Forholdet har i utgangspunktet estetisk betydning, men kan indikere vedvarende fukt påvirkning i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til økt belastning på fuger, flislim og eventuell membran, samt gi økt risiko for fuktskader dersom årsaken ikke avklares og forholdet vedvarer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å avklare og utbedre årsak til fukt påvirkning som gir saltutslag i flisfuger. Tiltak kan omfatte forbedring av ventilasjon og uttørking, kontroll av fallforhold og drenering, samt vurdering av membran/tettesjikt dersom forholdet vedvarer. Synlige saltutslag kan fjernes ved rengjøring etter at underliggende fuktforhold er håndtert.



Foto viser saltutslag rundt sluk.

U. ETASJE > BAD

## TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Membran/ tettesjikt er tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler. Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid.

Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt pr. befaringsdagen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggeår, da krav om obligatorisk uavhengig kontroll av våtrom først ble innført fra 01.01.2013.

EIER OPPLYSER: Gjennomført uavhengig kontroll våtrom ved oppføring (Henning Ådland, 19.01.2015) i tråd med gjeldende krav.

Dokumentasjon er dessverre ikke tilgjengelig per i dag.

## KONSEKVENNS:

Våtrommet har ikke nødvendig/ tilstrekkelig dokumentasjon ut fra byggeåret.

Det kan derfor være feil/ mangler på tettesjikt/ skjult fall under fliser som ikke lar seg kontrollere og som ikke er dokumentert iht. datidens krav.

Registreres ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

KONSEKVENNS: Utetthet rundt vanninstallasjoner i våtsoner kan medføre fukt inn i lukket veggkonstruksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, (over 10 år).

KONSEKVENNS: Fremtidig tetthet er usikker, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes. Ved dør er det benyttet terskel av trevirke som er spikret gjennom membran, dersom det oppstår lekkasjer og eventuelt lekkasjevann som fylles opp ved dør vil ledes inn i lukkede konstruksjoner og påføre tilstøtende rom fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon om mulig.

Det anbefales at utettheter i vegg rundt rør kontrolleres av rørlegger/ murer for evt. feil/ mangler og tettes fagmessig slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner inn i lukket konstruksjon.  
Det tas forbehold fra den bygningssakkyndige om at det tidligere kan ha vært lekkasjevann i lukket konstruksjon som ikke er kontrollert da hulltaking normalt tas ved dusj.

Membran kan fungere med en usikret gjenstående restlevetid. For å få tilstandsgrad 1 må membran/ tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når tettesjiktet byttes må det forventes å fjerne fliser på vegg og gulvflater. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dersom brudd i membran/ tettesjikt eller for å ikke påføre membran/ tettesjikt bruksvann, anbefales det å monteres dusjkabinett for å forlenge brukstiden av våtrommet.



Foto viser manglende fugemasse mellom flis og avløpsrør for servant.



Foto viser sluk i dusjsonen.



Foto viser hjelpesluk under innredning.

## U. ETASJE > BAD

### 🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert en baderomsinnredning med 1-greps servant. Vegghengt toalett, MRK. TECE. Dusjhjørne med glassdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningsdører sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Dusjdører fungerer ikke som tiltenkt og har løsnet fra skinne. Løse dusjdører kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for skader på glass, beslag og tilstøtende flater. Forholdet kan også innebære økt risiko for personskaade dersom dørene forskyver seg eller løsner under bruk. Videre kan manglende stabilitet gi utilsiktet vannsøl utenfor dusjsonen, med påfølgende fuktbelastning på omkringliggende overflater.

Registreres ikke noen drengsåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre eller skifte baderomsinnredningsdører med svelling, samt sikre god rutine for håndtering av vannsøl for å begrense videre fuktpåvirkning. Dusjdører bør justeres, festes eller skiftes slik at de fungerer tilfredsstillende og oppnår nødvendig stabilitet og sikkerhet ved bruk. Videre anbefales det å etablere godkjent drenerings- eller lekkasjeløsning for innebygget sistene, slik at eventuell lekkasje kan bli synlig og oppdaget på et tidlig tidspunkt. Innredning (baderomsinnredning), dusjveggen skiftes/ utbedres ved behov/ eget ønske. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengsåpning.

# Tilstandsrapport



Foto viser svelling i dører til baderomsinnredning.



Foto viser dusjdør som har løsnet fra skinne.



Foto viser manglende drenshull for lekkasjevann.

U. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventil inv. tak og tilluft via luftespalte under dør.  
Testet med papir, ingen avvik, ifølge eiers opplysning tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg.



Foto viser test av ventilasjon.

U. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom i vaskerom/ bi-inngang mot vaskemaskin og servantløsning, da dette ble vurdert som mest egnet sted for hulltaking.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen, ved innstilling gran ble målt til 9,3.

Fuktmåling gir kun et øyeblikksbilde, og fremtidig fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes, særlig for rom under terreng og i tilknytning til våtrom. For rom under terreng og tilstøtende til våtrom foreligger det alltid en økt risiko for fuktinntrengning som følge av membran/ tettesjikt, grunnforhold, drenering og varierende fuktbelastning.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet med slette overflater samt benkeplater i stein/ stål. Mekanisk avtrekk med utkast på vegg, ifølge eier. Eier opplyser videre at kjøkkenet er produsert av HTH.

Utstyr: Koketopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og dampovn; ifølge eier. Kjøkkenet er ca. 11 år på befaringsstidspunktet.

EIERS OPPLYSNINGER: Rett etter innflytting ble avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg da det var noe vakuüm i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

På befaringsdagen registreres på kjøkkeninnredning;

- mindre hakk/ svellinger i skapfronter, som følge av normal slitasje og bruk av kjøkken.

- hakk i kjøkkenskrog/ stamme som følge av dør fra garderobe har påført mindre skade.

KONSEKVENNS: Kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid.

På befaringsdagen ble det registrert at vannledning under kjøkkenbenk har løsnet i koblingen mot armatur/fordeler. Forbindelsen fremstår ikke tilstrekkelig sikret, og røret har synlig bevegelse.

KONSEKVENNS: Løsnet vannledning medfører økt risiko for lekkasje og utilsikket vannutslipp. Dette kan føre til fuktbelastning og skader på innredning, gulv og omkringliggende bygningsdeler dersom lekkasje oppstår. Skjult lekkasje over tid kan gi utvikling av fuktskader uten at dette oppdages umiddelbart.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre kosmetiske skader på kjøkkeninnredning ved lokal reparasjon, justering eller utskifting av skadde fronter og eventuelt skrog der dette vurderes hensiktsmessig. Fronter kan vurderes innlevert til puss/ lakking om det er mulighet, dette må undersøkes med egnet verksted. Skadene kan også følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å begrense videre nedbrytning og bevare funksjon og brukstid. Tiltak vurderes ut fra estetisk behov og videre utvikling av forholdene.

Det anbefales at vannledningen sikres korrekt og at koblingen kontrolleres og eventuelt utbedres av rørlegger. Forbindelsen bør festes og testes for tetthet for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasje.



Foto viser vannledninger som er løsnet fra vegg.

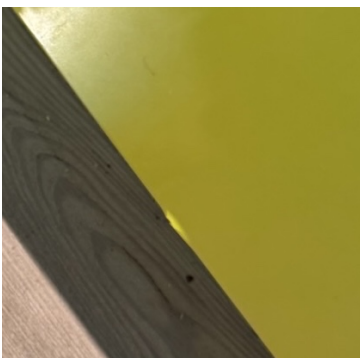


Foto viser eksempel på mindre slitasjeskader på fronter og innredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

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

Avtrekkskanalen er ført opp i lukket skap og har en ukjent tilførsel, dette er ikke kontrollert og forutsettes videre ført til det fri gjennom vegg/ tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å følge opp ventilatorens funksjon gjennom jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering bør vurderes på sikt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for økte drifts- og vedlikeholdskostnader.



Foto viser test av avtrekk.

## SPELALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

## ! TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Slett overmalt tak og vegger, listfritt mellom tak og vegg. Lerke gulv iht. eiers opplysning.

Avtrekksventil skal være tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg ifølge eier.

Funksjonstestet med papir, ingen avvik.

Utstyr: Innredning med 1-greps kran, vegghengt toalett (mrk. TECE).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Innredningsfront sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Registreres ikke noen drensåpning under/ rundt toalett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Det anbefales å utbedre eller skifte innredning med svelling, samt sikre god rutine for håndtering av vannsøl for å begrense videre fuktpåvirkning. Videre anbefales det å etablere godkjent drenerings- eller lekkasjeløsning for innebygget sistene, slik at eventuell lekkasje kan bli synlig og oppdaget på et tidlig tidspunkt. Innredning skiftes/ utbedres ved behov/ eget ønske. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.



Ingen drenshull eller waterguard under toalett.



Svelling innredning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rørledningsystem i plast med samleskap i teknisk rom/bod, og anlegget er ca. 11 år gammelt på befaringsdagen, mrk. med tusj på rørføringer. Som referanse for forventet levetid/ anbefalt brukstid ligger på ca 50 år. Stoppekran er funksjonstestet og vurderes å fungere som tiltenkt. Påregnelig med noe irring/korrosjon på vannrør/blandeventil i kobber. Det er ikke installert vannmåler, dersom vannmåler etableres vil det medføre kostnader for kjøper, herunder arbeid utført av rørlegger samt eventuell gebyrbelastning fra kommunen.



Foto viser kontroll av vannskap.



Foto viser funksjonstest av hovedstoppekran, stenger vann som tiltenkt.



Foto viser stamme for hovedstoppekran. Det er ikke etablert vannmåler.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres direkte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Basert på alder og vurdert rørtypen har avløpssystemet en forventet levetid/ anbefalt brukstid på ca. 50 år, og rørene er ca. 11 år gamle på befaringsdagen. Sammenkoblingspunkter er ikke tilgjengelige for kontroll, og det er ikke registrert stakeluke i boenheten; staking legges til grunn å måtte foretas via sluk eller øvrige avløpsinstallasjoner.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg montert i vaskerom/bilinnngang. Anlegget har en forventet brukstid på ca. 15–25 år, og er ca. 11 år gammelt på befaringsdagen, noe som tilsier redusert gjenstående levetid. Videre brukstid er avhengig av regelmessig filterskift og service, og det må påregnes utskifting av slitasjedeler i tiden fremover.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen er det påvist tegn til kondens og saltutslag, mest sannsynlig som følge av fukt ved blanding av kald og varm luft i anlegget; avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men kan over tid bidra til redusert levetid på anlegget og motor vil stoppe. Videre er det ikke kjennskap til evt. service på anlegget som anbefales gjennomført ved passering av 5 år.

EIER OPPLYSER: Foretatt filterskifte årlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Utbedres/ undersøkes ved service av fagfolk.

Jevnlig filterbytte (halvårlig/ årlig eller oftere ved behov).



Foto viser kontroll av ventilasjon.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg (jordvarme), ifølge eier.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

For mer info konferer eier.

Dokumentasjon service ikke fremlagt, ifølge eier skal service foretas før salg.



Foto viser benyttelse av NIBE anlegg.



Foto viser benyttelse av tank bak NIBE.

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Ifølge eier er vannbåren varme tilknyttet varmesentral i teknisk rom/ bod.

Skap for vannbåren varme er observert i teknisk rom/ bod og toalett 1. etasje.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

For mer info konferer eier.

Dokumentasjon service ikke fremlagt, ifølge eier skal service foretas før salg.



Samleskap i teknisk rom for vannbåren varme.

# Tilstandsrapport



Samleskap i toalettrom for vannbåren varme.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer, sikringsskap er montert i teknisk rom/ bod.

Det er foretatt en visuell kontroll av tilfeldig valgt tilgjengelig elektrisk utstyr i boligen etter tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter og elektrisk utstyr forøvrig. Det er ikke påvist tegn til skader utover normal aldersslitasje, den bygningssakkyndige er ikke faglært elektriker/ el-kontrollør og det kan derfor forekomme feil/ mangler som ikke er avdekket.

For å kunne dokumentere om det er tegn til at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap er tett er det behov for å fjerne kapslinger og annet elektrisk utstyr i sikringsskapet.

Dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, dette kan derfor ikke kontrolleres på befaringdagen og anbefales ytterligere undersøkt ved elektriker.

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.  
**2015 Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Hovedinstallasjon ifølge eier fra 2015, samsvarserklæring fra Sandnes Automasjon & Installasjon AS foreligger i sikringsskapet. I 2023 ble det foretatt utvidelse på anlegget; installasjon av el-bil lader, inkl. ny kurs (18), samsvarserklæring fra OneCo er oversendt fra eier i etterkant av befaringen. Eier/ kjøper anbefales å laste opp samsvarserklæringer til boligmappa.no eller Eigår slik at dette blir ivaretatt digitalt.**
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 Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplysning gitt av eier, se evt. egenerklæring for mer informasjon.**

### 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
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 ÅRSÅK**  
**Anlegget er over 5 år uten kjennskap til tidligere el-kontroller. Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklete kontroll iht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.**

### KONSEKVENNS

**Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens**

# Tilstandsrapport

forenklede kontroll av den bygningssakkyndige. Det anbefales en utvidet kontroll av elektrisk anlegg.



Foto viser sikringskapet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår, opplysning gitt av eier.

Dreneringen lar seg ikke tilstrekkelig vurdere pga. konstruksjon over terreng er tildekket, eksempelvis; grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensør.

Forventet levetid/ brukstid drenering: 20 - 30 år, gjennomspyling/ inspeksjon hvert 5 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig registreres at topplst ikke tetter tilstrekkelig mellom grunnmursplast og grunnmur, dette gjelder observasjon på sør-vest fasade mot terrasse. Forutsettes at topplst er etablert under terrasser og betongplattinger/ utv. trapp da topplst og grunnmursplast på øvrige sider ikke er synlig.

Tilstandsgrad 2 velges da manglende topplst kan medføre at vann ledes mellom grunnmursplast og grunnmur og påføre fuktskader i nedre kant av grunnmur og kan påføre skader i rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Innhente dokumentasjon på utførelse av topplst rundt grunnmur samt etablere og tette der topplst mangler. Kostnaden kan bli betydelig dersom topplst ikke er etablert ved kjellertrapp og sør fasade da dette vil medføre at betong/ treplattinger fjernes.



Rød pil viser utetthet mellom topplst (oransje pil) og grunnmursplast (blå pil).

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur av betong, plate på mark.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Inv. er grunnmur innkledd og inspeksjon er ikke mulig. Det er derfor kun synlig del utv. som er vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres løs puss/ uthulinger i stedstøpt grunnmur av betong.

KONSEKVENNS: Vann kan trenge inn og påføre armeringsskader eller større uthulinger i grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES: Grunnmur holdes under jevnlig kontroll og utbedringer ved pussing av synlig overflate anbefales.



Uthulinger i grunnmur.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongblokker i gårdsrom.

Rekkverk av trevirke, ikke krav til rekkverk da høyde på mur er under 0,5 m fra terrengnivå.

Rekkverk er kun besiktiget på innsiden.

Øvrige forstøtningsmurer er vurdert under balkong, terrasser og rom under balkonger, se derfor eget punkt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Utvendige terrengforhold er vurdert visuelt.  
Det er ikke foretatt presisjonsnivellering.

Det registreres relativt flatt terreng ved nord-vest fasade av boligen og fall langt boligens sør-vest, nord-øst og sør-øst side.  
På sør-øst side ledes fall mot renne foran carport.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omkringliggende terreng er relativt flatt med stedvis fall langs boligen i gårdsrommet som fremstår å være ført mot utvendig sluk i carport. På sør side er det etablert betongplattning med fall langs boligen og slukrenne. Det vurderes derfor at det vil være muligheter for større vannansamlinger mot boligen som tilsier at det kan være behov for terrengjusteringer/ jevnlig vedlikehold. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur.

I slukrenner registreres vegetasjon, dette medfører at sluker kan tettes og overflatevann ledes ikke bort fra boligen som tiltenkt. Kan medføre til påfølgende skader på tilstøtende bygningsdeler.

Vegetasjon på nord-øst side kan medføre at drensledning tettes og dermed ikke fører overflatevann bort fra boligen, foreligger ingen dokumentasjon på gjennomspyling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:**  
Det anbefales å sørge for tilfredsstillende terrengfall bort fra bygningen gjennom justering av terreng der dette er utilstrekkelig, slik at overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmur. Slukrenner og avløp bør renses jevnlig for vegetasjon og avfall for å sikre fri vannføring. Vegetasjon i nærheten av drenerende tiltak bør fjernes eller holdes under kontroll, og det anbefales å kontrollere drens-systemets funksjon, herunder eventuell gjennomspyling og kamerainspeksjon, for å redusere risiko for fuktbelastning og vannansamling mot konstruksjonen.



Foto viser vegetasjon i slukrenne.



Foto viser vegetasjon/ bed inntil husets grunnmur, hulltaking foretatt i soverom hjørne mot terrasse.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Synlig rør på tak forutsettes å være for kloakklufting.

## TG 2 Utv. Carport/ bod

### Beskrivelse

Etablert carport og utvendig bod.  
Betong på dekke, betong mot naboenheter og alle vegger i bod.  
Yttervegger mot naboenheter kan betegnes som forstøtningsmur på deler av området.  
Delvis synlig takkonstruksjon med sponplater, tak tekket med papp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
**KONSEKVENSN:** Et eldre pappet tak mister gradvis elastisitet og tetthet, noe som øker risikoen for sprekker, lekkasjer og fukskader i konstruksjonen. Etter mange år blir pappen sprø, skjøter svekkes, og taket tåler dårligere værpåkjenninger. Dette kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner dersom utskifting ikke gjennomføres i tide. Alderen gjør også at forsikringsselskap kan vurdere taket som overlevd, noe som kan redusere dekningen ved skade. Derfor er et gammelt pappetak en betydelig vedlikeholdsrisiko som bør vurderes for utskifting før skadene oppstår.

Registreres pløser i taktekingen ved nedløpsrør mot terrasse. Pløser medfører at vann blir stående og hope seg opp på taket ved kraftig regn eller tett sluk. Dette kan føre til stor belastning på takkonstruksjonen og i verste fall gi lekkasjer eller skader. Inv. i bod er det relativt mye inventar og vanskelig tilkomst til undertak for kontroll, eier opplyser å ikke ha observert lekkasjer. På nord side registreres fuktmerke, fuktmåling indikerer ikke tegn til lekkasje, anbefales å holde undertak under kontroll for evt. lekkasjer etter regnvær. Visuell kontroll etter regnvær bør utføres for å sikre evt. lekkasjer i en tidlig fase.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

Overvåk tilstanden jevnlig, anbefales en utvidet kontroll ved taktekker. Pløser utbedres ved å fjerne takpapp i området og etablere/ utjevne fallet i området.

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



Foto viser gjenstående vann på overflaten.



Foto viser ikke indikasjon på fukt i fuktmerke, forbehold om at dette er fra byggetidspunktet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen ligger utenfor aktsomhetskartet for skred og flomfare iht. NVE. Boligen ligger innenfor ett området med moderat til lav konsentrasjon av radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radonsperre er etablert. KONSEKVENNS: Manglende radonmåling innebærer usikkerhet knyttet til innemiljø og potensiell helserisiko, da forhøyde radonverdier over tid kan øke risiko for helseskader. Tiltak kan bli nødvendig dersom målinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det er over 5 meter til bakken uten at det er etablert brannstige iht krav. KONSEKVENNS: Manglende brannstige ved slik høyde medfører at rømningsvindu ikke fungerer som en sikker rømningsvei. Dette kan hindre trygg rømning ved brann, redusere tilgjengelig rømningstid og øke risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger, anbefales gjennomført i oppvarmings sesongen (1. oktober–30. april) med en måleperiode på minimum to måneder for å oppnå representative verdier. Anbefalt tiltaksgrense for radon i bolig er 100 Bq/m<sup>3</sup>, mens øvre grenseverdi er 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ved nivåer over anbefalte grenseverdier kan tiltak være nødvendig for å ivareta et tilfredsstillende og helsemessig godt innemiljø.

Anbefales å etablere brannstige fra 2. etasje til bakkenivå.

# 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

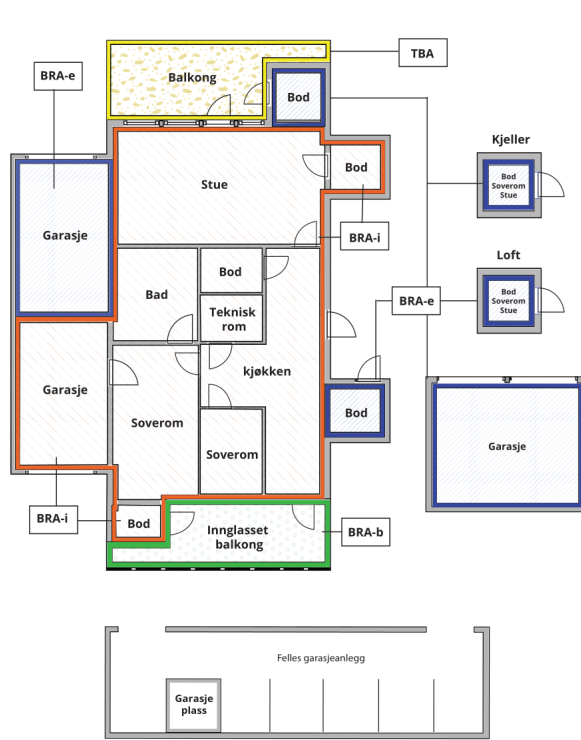
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

## 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)		
2. Etasje	56			56	
1. Etasje	56			56	66
U. Etasje	48	11		59	
<b>SUM</b>	<b>160</b>	<b>11</b>			<b>66</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	2 stk, soverom, bad, stue m. gang og trapp		
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, stue, bod		
U. Etasje	Entré, vaskerom/bi-ing., teknisk rom/ bod, bad, 2 stk. soverom	Utvendig bod	

### Kommentar

Arealmålingen er oppmålt med laser og på bakgrunn av tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.

På grunn av tilkommelighet/ redusert tilgjengelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Terrasse/ balkong arealer må betegnes som ca. det er av bygnings sakkyndig ikke foretatt kontroll av evt. godkjennelse eller foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Del 1, treplattung, ca. 24 m<sup>2</sup>

Del 2, betong, ca 18. m<sup>2</sup>

Del 3, betong, bed i senter medtatt i areal, ca. 24 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger, oversendt fra megler inkl. endringer, datert 29.04.2013.

Ferdigattest, oversendt fra megler, datert 05.03.2015.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

For mer info konferer eier/selger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	153	7

## Kommentar

### Enebolig

2. Etasje: P-rom: Loftstue inkl. gang og trapp, Bad og 2 stk. soverom.  
1. Etasje: P-rom: Kjøkken/ allrom, Stue inkl. gang og trapp og WC. S-rom: Bod.  
U. Etasje: P-rom: Vaskerom/ bi-inngang, Entre (Hall/ trapp), Bad (Dusj/ WC) og 2 stk. soverom. S-rom: Teknisk rom/ bod.

Utvendig medfølger bod på ca. 11,4 m<sup>2</sup>.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. NS3940:2023, og er dermed ikke nærmere vurdert.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Anders Serigstad	Takstingeniør
	Kjersti Lea Sletten	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1160		0	323.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Paulinehagen 10

### Hjemmelshaver

Sletten Kjersti Lea

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

OFFENTLIG

Se ellers meglers opplysninger.

### Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

### Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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 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.

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.