

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Blåsenborgveien 4, 4316 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 62, bnr. 698, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 19998-2537

Referansenummer: OI7539

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Opprinnelig enbolig oppført/ferdigstilt i 1952, senere med tilbygg av kjeller og seksjonert til 2 mannsbolig i nyere tid (2014). Boligen er oppført med grunnmur av lødd stein/tegl stein. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning. Etasjeskiller av tre bjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet. Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

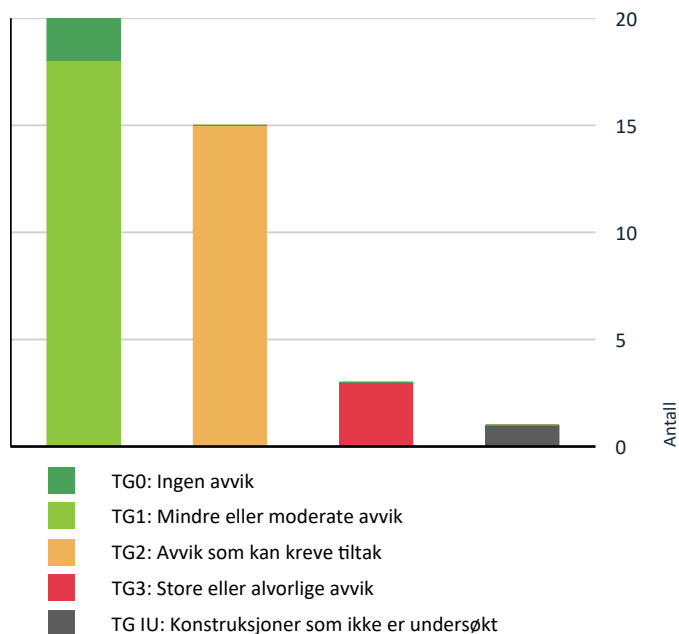
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Boligen opplyses/dokumentert å være seksjonert i 2014. Det er etablert utleiedel i kjeller. Utleiedelen fremstår ikke å tilfredsstille gjeldende krav til lydisolasjon og brannsikkerhet. Det er ikke dokumentert at utleiedelen er godkjent for varig opphold eller utleie etter plan- og bygningslovgivningen.

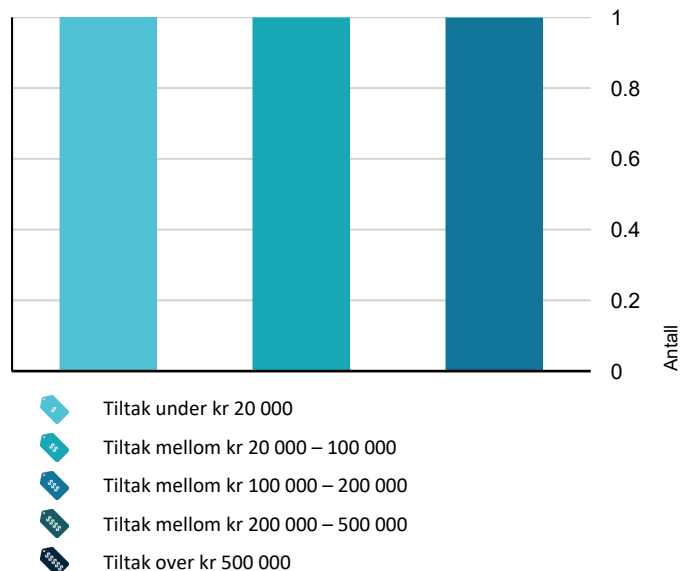
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1952/53).

Denne bolig skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1945.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegoddkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert .

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

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

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert fall mot sluk, og det er ikke påvist oppbrett av membran ved dørterskel.

Manglende fall til sluk og fravær av membranoppbrett ved dørterskel er avvik fra gjeldende våtromsnorm og øker risikoen for vannpåvirkning utenfor våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke påvises i tilknytning til sluk eller som oppbrett ved dørterskel. Det er videre observert at klemring i sluk ligger løst.

Manglende fall mot sluk, fravær av påvisbar membran i kritiske overganger samt løstliggende klemring i sluk utgjør vesentlige avvik fra gjeldende krav til våtrom. Forholdene gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Boligen har en enkel, eldre kjellerdør som er innadslående og antas å være fra byggeår. Døren fremstår med slitasje og tilfredsstillende ikke dagens krav til varmeisolasjon, tetthet og sikkerhet.

Eldre kjellerdører har normalt begrensede isolerende egenskaper og kan ha redusert tetthet. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens standard.

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

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er av eldre type og det er begrenset innsyn til tettesjiktet grunnet overliggende terrassebord. Slike løsninger har økt risiko for skjulte skader, spesielt knyttet til aldring av asfaltbelegg, mangelfull drenering og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

! Utvendig > Tilbygg av kjeller. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det avdekket at betongdekket ikke er isolert på oversiden eller langs ytterkanter.

Manglende utvendig isolasjon øker risikoen for kuldebroer og kondensdannelse. Innvendig ble det registrert fuktskader i himling ved overgang mellom eldre bygningsdel og nyere tilbygg. Det ble også observert betydelige skjevheter i himling i soverom, noe som kan indikere setninger, konstruktive avvik eller fuktpåvirkning.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand uten vesentlige skader. Det er imidlertid registrert manglende taklister samt enkelte mangelfulle avslutninger mot dørterskler i kjeller.

Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik og påvirker i liten grad byggets funksjon.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er påvist andre avvik:

Eldre grunnmurer er normalt ikke etablert med drenering og fuktsikring etter dagens standard. Synlig fuktsperre på nyere del indikerer tiltak, men uten dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til utførelse, alder og funksjon. Manglende kunnskap om dreneringsløsning gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige riss og sprekker i overflater på grunnmuren. Forblendingen begrenser innsyn til selve grunnmurens konstruksjon og eventuelle underliggende skader.

Riss og sprekker kan være relatert til alder, naturlige bevegelser i konstruksjonen eller setninger. På grunn av utvendig forblending er det begrenset mulighet for å vurdere omfang og betydning av eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjon.

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ved befaring registrert at terreng nær grunnmur har ikke tilstrekkelig fall utover fra bygningen, og i enkelte områder heller terrenget svakt inn mot grunnmur.



Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fukt-/varmeskader på benkeplaten. Skadene fremstår som misfarging og/eller deformasjon, og vurderes å være forårsaket av påvirkning fra høy temperatur, eksempelvis varme kjeler, apparater eller annen varmekilde plassert direkte på overflaten.

Benkeplater er generelt følsomme for både fukt og høy varme. Skader som følge av temperaturpåvirkning indikerer at overflaten har mistet deler av sin beskyttende funksjon. Forholdet anses som en bruksslitasje/overflateskade, men kan gi redusert motstand mot videre fuktinntrengning.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Malte plater er i utgangspunktet ikke egnet som våtromsoverflate i dusjsone. Bruk av dusjkabinett reduserer imidlertid direkte vannbelastning på veggene. Løsningen anses som en avvikende, men funksjonell løsning så lenge dusjkabinettet er tett og i bruk.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid, herunder produktvalg, utførelse eller kontroll. Det er ikke mulig å verifisere at membranløsninger er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssysterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varslere eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtakst forskrift.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

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

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon og loft er ikke inspisert da dette området ligger i annen eierseksjon og ikke var tilgjengelig på befaringsstidspunktet.

Manglende tilgjengelighet innebærer at konstruksjonens oppbygning, tilstand og eventuelle avvik ikke er kontrollert. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Kjellerdør

Boligen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har en enkel, eldre kjellerdør som er innadslående og antas å være fra byggeår. Døren fremstår med slitasje og tilfredsstillende ikke dagens krav til varmeisolasjon, tetthet og sikkerhet.

Eldre kjellerdører har normalt begrensede isolerende egenskaper og kan ha redusert tetthet. Dette kan medføre økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan føre til redusert komfort, økte energikostnader og økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Utskifting til nyere, isolert ytterdør med tilfredsstillende tetthet og låsfunksjon anbefales. Eventuelle tilpasninger av karm og tilstøtende konstruksjoner må påregnes.

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Terrasse

Terrassen består av betongdekke tekket med asfaltbelegg, med overliggende terrassebord. Rekkverk er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er av eldre type og det er begrenset innsyn til tettesjiktet grunnet overliggende terrassebord. Slike løsninger har økt risiko for skjulte skader, spesielt knyttet til aldring av asfaltbelegg, mangelfull drenering og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Eventuelle skader i tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader i betongdekke og underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg uten synlige tegn på overflaten.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved framtidig utskifting av terrassebord bør tettesjikt inspiseres. Oppgradering eller utskifting av asfaltbelegg må påregnes ved påviste skader eller alderstilstand.

TG 2 Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Kjellertrapp mangler håndløper på hver side av trapp.

TG 2 Tilbygg av kjeller.

Kjeller er utvidet med tilbygg bestående av betongvegger, som er forblendet med plater og pusset. Tak over tilbygget består av betongdekke som fungerer som dekke/terrasse for overliggende boligdel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det avdekket at betongdekket ikke er isolert på oversiden eller langs ytterkanter. Manglende utvendig isolasjon øker risikoen for kuldebroer og kondensdannelse. Innvendig ble det registrert fuktskader i himling ved overgang mellom eldre bygningsdel og nyere tilbygg. Det ble også observert betydelige skjevheter i himling i soverom, noe som kan indikere setninger, konstruktive avvik eller fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende isolasjon av betongdekke kan føre til varmetap, kondens og fuktskader. Påviste fuktskader kan utvikle seg videre og medføre svekket konstruksjon, redusert bokvalitet og behov for omfattende utbedringer. Skjevheter i himling kan påvirke rommets funksjon og indikerer mulig underliggende konstruktive forhold.

Tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk utredning av fagkyndig for å avklare årsak og omfang. Aktuelle tiltak kan omfatte etterisolering av betongdekke, utbedring av tettesjikt, reparasjon av fuktskader samt kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Kostnader og omfang må påregnes.



Skjevheter



Fuktmerke

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand uten vesentlige skader. Det er imidlertid registrert manglende taklister samt enkelte mangelfulle avslutninger mot dørterskler i kjeller.

Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik og påvirker i liten grad byggets funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende lister og avslutninger gir redusert estetisk uttrykk og kan medføre mindre slitasje på overflater over tid.

Tiltak:

Montering av taklister og utbedring av avslutninger mot dørterskler anbefales for å oppnå tilfredsstillende utførelse.



Taklister mangler i tak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår 1952, samt en nyere del oppført ved senere utvidelse. Grunnmuren er oppført i betong/murverk av eldre og nyere dato.

Det ble foretatt fuktmålinger ved befarings, og det ble ikke registrert utslag som indikerer unormale fuktverdier på måletidspunktet.

Vurdering:

Eldre grunnmurer er normalt ikke utført med fuktsikring etter dagens standard og har generelt økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Manglende utslag ved måling gir likevel ingen garanti for at fuktproblemer ikke kan oppstå under andre klimatiske forhold.

Konsekvens:

Ingen umiddelbare konsekvenser registrert.

Tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig på befarings tidspunktet. Jevnlig kontroll anbefales.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen.

Bad med fliser på gulv og malte vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er nyere enn byggeår. Membran kan ikke påvises i sluk.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Gulv har ikke fall mot sluk.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malte plater er i utgangspunktet ikke egnet som våtromsoverflate i dusjsone. Bruk av dusjkabinett reduserer imidlertid direkte vannbelastning på veggene. Løsningen anses som en avvikende, men funksjonell løsning så lenge dusjkabinettet er tett og i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ved lekkasje eller fuktskader i dusjkabinettet kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner, da veggene ikke har dokumentert fuktsikring.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av dusjkabinett for tetthet og funksjon. Ved framtidig oppgradering av bad bør vegger i dusjsone utføres med godkjente våtromsmaterialer.

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert fall mot sluk, og det er ikke påvist oppbrett av membran ved dørterskel.

Manglende fall til sluk og fravær av membranoppbrett ved dørterskel er avvik fra gjeldende våtromsnorm og øker risikoen for vannpåvirkning utenfor våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

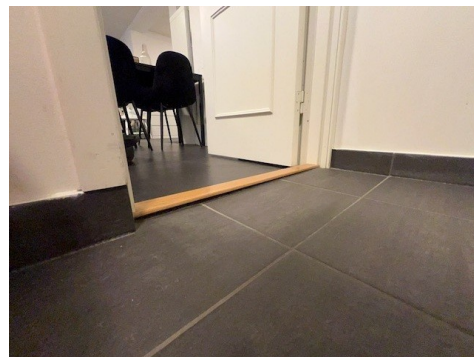
Vann kan bli stående på gulvet eller renne ut av våtrommet, noe som kan medføre fuktskader på tilstøtende rom og konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales full utbedring av gulvkonstruksjonen. Tiltak vil normalt innebære demontering av eksisterende gulv, etablering av korrekt fall til sluk og utførelse av godkjent membranløsning med oppbrett ved dørterskel.

Tilstandsgrad 3 pga manglende fuktsikring/Oppbrett ved dørterskel (Tilfredstiller ikke dagens forskriftskrav)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen fall på gulv.

KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Membran kan ikke påvises i tilknytning til sluk eller som oppbrett ved dørterskel. Det er videre observert at klemring i sluk ligger løst.

Manglende fall mot sluk, fravær av påvisbar membran i kritiske overganger samt løstliggende klemring i sluk utgjør vesentlige avvik fra gjeldende krav til våtrom. Forholdene gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vann kan trenge ned i underliggende konstruksjoner uten synlige tegn, noe som kan føre til omfattende fuktskader, muggdannelse og følgeskader i tilstøtende rom.

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Tiltak vil normalt innebære riving av eksisterende gulvkonstruksjon, etablering av korrekt fall til sluk og utførelse av dokumentert membranløsning med korrekt montering av klemring og oppbrett ved dørterskel, utført av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk

KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsoner.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen.

Bad med fliser på gulv og malte vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusj med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er nyere enn byggeår. Membran kan ikke påvises i sluk.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Gulv har ikke fall mot sluk.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membranarbeid, herunder produktvalg, utførelse eller kontroll. Det er ikke mulig å verifisere at membranløsninger er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens.

Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes. Badets tekniske tilstand og restlevetid vurderes som usikker.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på forholdet. Ved mistanke om fukt bør det utføres nærmere undersøkelser av fagkyndig. Ved oppgradering eller endringer bør våtrommet rehabiliteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm og dokumenteres.



Sluk

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er montert vegghengt toalett med innbyggingssisterne. Løsningen innebærer at vanninstallasjonen er skjult i konstruksjonen, noe som gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer før eventuell skade har oppstått.

Ved befaring ble det ikke registrert lekkasjevarsler, fuktsensor eller annen form for lekkasjesikring i tilknytning til installasjonen.

Etter dagens anbefalinger skal skjulte vanninstallasjoner ha lekkasjesikring i form av varsler eller innebygde løsninger som leder lekkasjevann til synlig område, i tråd med krav i TEK og anbefalinger fra bransjenormer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold anbefales det å etablere lekkasjesikring for å redusere risiko for skjult fuktskade og sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje.

TG2, på grunn av manglende lekkasjesikring ved skjult vanninstallasjon, selv om det ikke er registrert skade.



Ingen synlig lekkasjevarsler

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat

Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert.

Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett.

Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fukt-/varmeskader på benkeplaten. Skadene fremstår som misfarging og/eller deformasjon, og vurderes å være forårsaket av påvirkning fra høy temperatur, eksempelvis varme kjeler, apparater eller annen varmekilde plassert direkte på overflaten.

Benkeplater er generelt følsomme for både fukt og høy varme. Skader som følge av temperaturpåvirkning indikerer at overflaten har mistet deler av sin beskyttende funksjon. Forholdet anses som en bruksslitasje/overflateskade, men kan gi redusert motstand mot videre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skaden er primært av kosmetisk karakter, men videre fuktpåvirkning kan medføre ytterligere forringelse av benkeplaten. Funksjonen kan over tid bli redusert dersom skaden utvikler seg.

Tiltak:

Det anbefales å unngå videre varme- og fuktbelastning på området. Overflaten kan eventuelt utbedres eller benkeplaten skiftes dersom estetikk eller funksjon vurderes som utilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Misfarging på benkeplate

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant. Fuktøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom uten avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2013 og plassert i bod i kjeller

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

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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 Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår ca. 1953, samt en nyere del oppført ved senere utvidelse. På nyere del av grunnmuren er det observert synlig utvendig fuktsperre. Løsning og utførelse for drenering er ikke dokumentert, og dreneringsforholdene er derfor ukjent for både eldre og nyere del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre grunnmurer er normalt ikke etablert med drenering og fuktsikring etter dagens standard. Synlig fuktsperre på nyere del indikerer tiltak, men uten dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til utførelse, alder og funksjon. Manglende kunnskap om dreneringsløsning gir økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ukjente dreneringsforhold kan føre til fuktinntrengning i kjellervegger og påfølgende skader, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført drenering der dette finnes. Ved framtidige arbeider eller tegn til fuktproblematikk bør drenerings- og fuktsikringsløsning vurderes nærmere av fagkyndig.

Tilstandsgrad:

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Tilstandsrapport



Fuktsperre på grunnmur er løsnet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur fra opprinnelig byggeår 1952, samt nyere grunnmur tilhørende senere tilbygg. Grunnmuren er forblendet med plater som er pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlige riss og sprekker i overflater på grunnmuren. Forblendingen begrenser innsyn til selve grunnmurens konstruksjon og eventuelle underliggende skader.

Riss og sprekker kan være relatert til alder, naturlige bevegelser i konstruksjonen eller setninger. På grunn av utvendig forblending er det begrenset mulighet for å vurdere omfang og betydning av eventuelle skader i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprekker i grunnmur kan over tid medføre fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen. Skjulte forhold bak forblending kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utvikling av riss og sprekker. Ved økende sprekkdannelse eller tegn til fuktproblematikk bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig. Utbedring av overflater og eventuell tetting av sprekker kan være aktuelt.



Sprekker i puss.



Sprekker i puss.

TG 2 Terrenghold

Tomten ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ved befaring registrert at terreng nær grunnmur har ikke tilstrekkelig fall utover fra bygningen, og i enkelte områder heller terrenget svakt inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er i strid med gjeldene byggeforskrifter som angir at terrenget skal ha fall bort fra bygningen for å unngå oppsamling av overflatevann mot konstruksjonen. Avviket er også i strid med anbefalinger i NS 3600:2018, som beskriver tilfredsstillende terreng fall som minst 1:50 (2 %) de første 3 meterne fra yttervegg.

Manglende eller negativt fall øker risikoen for fuktinntrengning, opphopning av overvann og nedfukting av grunnmur og dreneringssystem.

Det anbefales å etablere korrekt fall på terreng og eventuelt kontrollere dreneringens funksjon.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtakstiske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

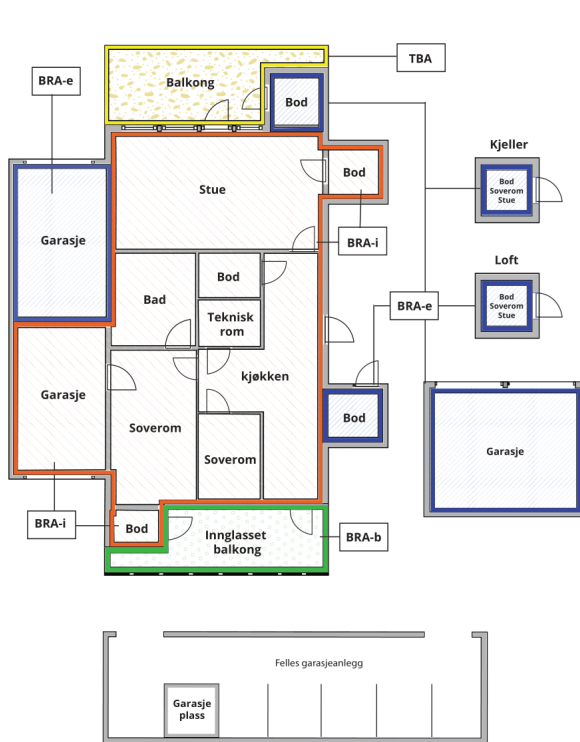
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	94			94	35
1 Etasje	64			64	
SUM	158				35
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, 4 soverom, bad, toalettrom, vindfang, bod, gang		
1 Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang/entre		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Boligen opplyses/dokumentert å være seksjonert i 2014.

Det er etablert utleiedel i kjeller. Utleiedelen fremstår ikke å tilfredsstillende gjeldende krav til lydisolasjon og brannsikkerhet.

Det er ikke dokumentert at utleiedelen er godkjent for varig opphold eller utleie etter plan- og bygningslovgivningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Thinh Quoc Le	Kunde
	Thinh Quoc Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	698		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Blåsenborgveien 4							
Hjemmelshaver Le Thinh Quoc							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026	Mottatt 20.01.2026	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Sandnes Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	30.11.1952	Mottatt 20.01.2026	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	26.01.2026	Mottatt dokumentasjon på seksjonering i 2014.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI7539>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon