

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lunden 42 , 4319 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 62, bnr. 1202

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m<sup>2</sup> BRA-i: 198 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 11795-1064

Eiendomsverdi ref nr: BD2165

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**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



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



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.



### 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 strakstiltak 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.

Bygningen har vært vedlikehold, og er generelt i normal stand iht. alder.

Boligen har blitt noen år, og må påregnes noen kostnader for vedlikehold/oppgradering på sikt.

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.

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

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført i 1969, med ringmur/plate i stedstøpt betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler. Vinduer og dører med 2 lags isolerglass. Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Innvendige vegger og himling i tapetsert/malte overflater og tre paneler.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom kjeller

Vaskerom fra byggeåret.

Støpt betong på gulv, betong/pusset mur og panel på vegg/himling.

Baderom kjeller.

Baderom er oppgradert med fliser i 2003 ifølge eier.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Mekanisk avtrekk i vegg.

Bad 1.etasje fra 2021.

Baderom med flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Varme i gulv.

Mekanisk avtrekk i vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 stk.

1.etasje Kjøkkeninnredning, Herjedals kjøkken fra 2013 med hvite slette fronter og lys benkeplate, normale bruks- og aldringssslitasjer. Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

Kjøkkeninnredning i kjeller med hvite slette fronter og mørk benkeplate skiftet i senere tid.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at

avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med varierende alder, kobber og plast, rør i rør skiftet i 2021.

Bygningen har naturlig avtrekk, med periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

Unntatt vaskerom.

Varmekilde: varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Varmepumpe fra 2023, vedovn og elektrisk av eldre dato.

Boligen har installert en liters 190 varmtvannstank fra 2024.

EL-anlegg med automatsikringer.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i 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](#)

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er

byggemeldt og godkjent. Blant annet rominndeling ved innredet loft og enkelte innrede rom i kjeller er ikke tegnet inn eller bygge meldt, deriblant er det avvik i registrering av soverom, disponibel rom, bad, vaskerom.

Original tegninger kjeller fra 1969 viser til; kjeller-gang, vaskerom (annet størrelse), matbod, hobbyrom, brensel rom, og redskaps rom.

Lofts rom er uinnredet.

For mer info konferer eier/selger.

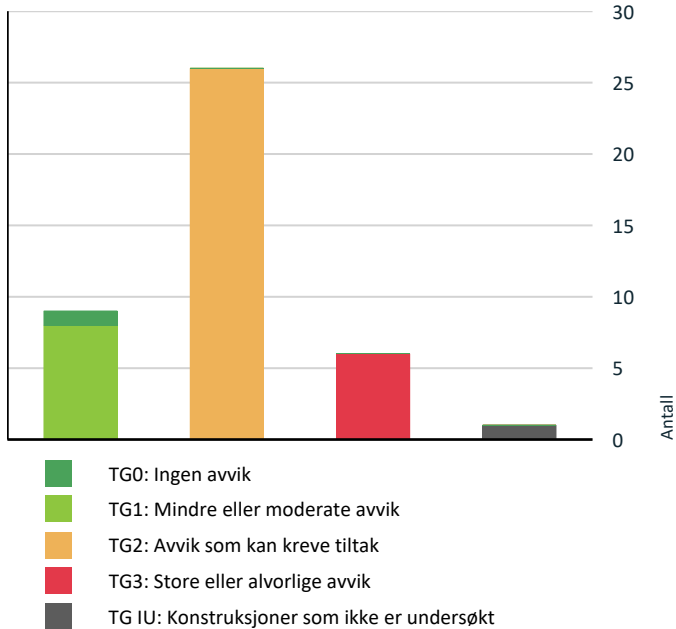
### Garasje (dobbel garasje m/bod)

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

Tegninger fremvist.

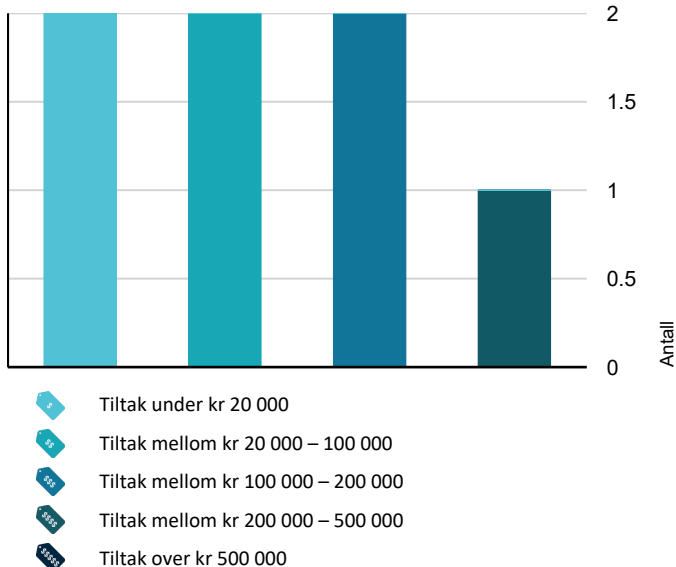
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke foretatt Radon målinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggs bygninger gis kun en enkel beskrivelse, hagestue på ca. 13 m<sup>2</sup> og drivhus på ca. 7 m<sup>2</sup> i hagen er ikke nærmere vurdert. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstillende ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Tidligere mus, det er ellers ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling. Skadedyr kan forårsake skader på bygningskonstruksjoner, herunder isolasjon, dampspærre og elektriske installasjoner. Tak høyde i kjeller og på li er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Utvendig hagebod/drivhus er ikke besiktiget eller tatt med i arealmålinger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Nedløp og beslag**

[Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1990	Innredet loft	Opplyst eier, årstall er ca.
1994	Innredet rom kjeller og loft	Forrige eier lagte leilighet før 1994, delte av rom, i 2.etasje blei det og delt av til 3 rom før 1994.
2013	Drivhus	Opplyst eier, ikke nærmere vurdert.
2015	Hagestue	Opplyst eier, ikke nærmere vurdert. Tillatelse til tiltak gitt 18.03.2015.
2021	Bad 1.etasje	Opplyst eier

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein fra 2009, normal slitasje med noe mose og grønske i toppbelegget.

Mose tiltrekker fukt og anbefales fjernet

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) 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.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier



### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, takteking fra 2009, (Tek 97-2010).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TC 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Utvendig kledning med stående og liggende kledning.  
Deler av utvendig kledning er stedvis skiftet ifbm. utskifting av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Utvendig kledning med varierende alder, påregnelig med slitasje og noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Det er stedvis ikke registrert bruk av musetbånd mellom kledning og veggkonstruksjon, men bruk av klosser. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tetting rundt bygning, muse tetting anbefales kontrollert  
Når mus først kommer inn kan de skade isolasjon, dampsperre, gnage hull i isolasjon, lage reir, skade dampsperran gnage på elektriske kabler/rør osv.



## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Befaring er utført fra bakkenivå.  
Yttertak med og uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Det er ikke synlig etablert luften spalter i raftekasser, utluftning av tak anbefales kontrollert.  
Loft er kledd igjen uten inspeksjonsluker.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Uten inspeksjonsluker øker risikoen for at lekkasjer eller skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelig skadeomfang og kostnader.  
Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.



## TC 2 Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vinduer med varierende alder, det fleste vinduer er skiftet i senere tid.  
Tiltak: 3 tk vinduer er skifta i forbindelse av utbygging av badet i 2020.  
Vinduer i brystveggene oppe i annen etasje skifta(1995?)  
Kjellervinduene er skifta, 5 stk i senere tid.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

## Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utskiftninger på de eldste og mest utsatte vinduer på sikt.(2 stk. på loft)



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ferdig malte dører.  
Ytterdør og balkong dør (2020)er skiftet i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Dører har noe varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid, normal slitasje.  
Fuktskader i side dør ved garasje. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.  
Aluminium, skyvedør i stue fra 88/90 tallet ifølge eier, er noe slitt, påregnelig med slitasje i pakninger/beslag.  
Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov.  
Aluminium, skyvedør påregnes skiftet i nær fremtid.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i impregnert trevirke.  
Bygd terrasse i 1997 ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av treverket, søyler og utvendig trapp er i direkte kontakt med terrenget og har dermed har større fukt belastning enn treverket ellers.

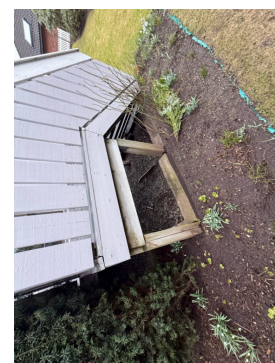
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking og hindre kapillært opptak av fukt.  
Noe tørke sprekker i terrassebord/trinn utvendig trapp.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

### Vurdering av avvik:

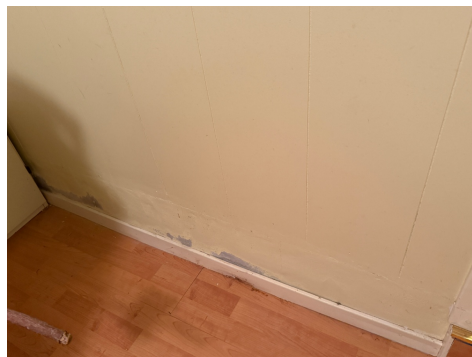
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Utvendig trapp i betong ved entre har sprekker, mangler rekkverk/håndrekk.  
Manglende håndrekk på vegg ved en utvendig kjellertrapp

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

# Tilstandsrapport

Manglende håndrekke på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko. Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.



## INNVENDIG

### TC 3 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett/laminat. Tapetserte overflater og panel på vegger og i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Kalk/saltutslag på innsiden av veggen i hobbyrom i kjelleren, der denne er synlig, dette indikerer transport etter tidligere fukt.

Fukt registrert, ukjent årsak kan skyldes kapillar oppsug i fra bunn eller transport i vegg.

Det ble ikke registrert vanns samling eller tegn etter lekkasje, tilstand anbefales undersøkt nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skade/knirk/ujevnt overgang i parkettgulv i gang kjeller.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Påregnelig med behandling/oppgradering av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Kondensproblemer som følge av innvendig vanndamp og jorddamp kan forekomme i oppførede gulver og påførende vegger, spesielt i bygninger med en viss alder der det ikke kjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.



## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe over tak kun besiktet fra bakkenivå.

Inspeksjon foretatt 19.11.2025 av Rogaland brann og redning IKS, uten å registrere avvik, dokumentasjon fremvist.  
Branntilsyn 12.mars 2025, feiing i nov 2025, opplyst av eier.  
TG.3 genereres automatisk ved besvarelse av spørsmål.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det skal være 30 cm fra feie- og sotluke til brennbart materiale. Ildfast plate på gulv under feie luke i kjeller mangler. Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann. Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

Eier har plassert en brannsikker keramisk flis under sotluke i kjelleren, etter befaring.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling (hvert 5. år) evt. påmontert beslag for å unngå utettheter.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan ny feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke, som kan føre til utettheter rundt pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Feie luke kjeller



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Påførende yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svipt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Fukt registrert i påført vegg kjellerstue ved hulltaking, og fukt i skillevegger hobbyrom kjeller.

Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i hobbyrom kjeller, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Påvist fukt og skader kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen. Åpning mellom grunnmur og innvendig stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget. Det kan komme opp noe jorddamp i disse fugene og forårsake fukt i påførede vegger.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Åpning mellom grunnmur og innvendig stedstøpt gulv i underetasjen er ikke fuget. Det kan komme opp noe jorddamp i disse fugene og forårsake fukt i påførede vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Registrert fukt i veggkonstruksjonen innebærer økt risiko for skjult skadeutvikling i organiske materialer. Over tid kan dette føre til svekket bæreevne i konstruksjonen, dårligere innneklima og behov for omfattende utbedringer. Dersom fuktårsaken ikke avdekkes og utbedres, må det påregnes økte kostnader til reparasjon, utskifting av materialer og eventuelt sanering.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater.

Det mangler håndløper på veggen.

Det er registrert knirk i trapp.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn.

Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Lav høyde i trapp, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales montert på veggen.

Manglende oppgradering av rekkverk på en trapp innebærer økt risiko for fall og personskaade. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører.

Påregnelig med noe justering Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.

Støpt betong på gulv, betong/pusset mur og panel på vegg/himling.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Vaskekjeller fra byggeåret, betong gulv/vegg ubehandlet, himling mangler tildekning (takplater/panel).

Utstyr: Bereder, uttak vaskemaskin.

Rom har sluk, varierende fall på gulvet.

Merknader:

- Kun naturlig av luftning.

- Det er ikke synlig etablert membran/tetsjikt i overflater gulv/vegg/himling.

- Manglende diffusjonstetting i himling kan føre til at kondens/fukt trenges inn i materialer/trevirke.

ubehandlet gipsplate bak utslagsvask, gips tilsuger fukt.

- Tegn til rust i plast sluk.

Våtrom fremstår som utett etter dagens krav til våtrom, det er fare for at evt. lekkasje vann kan spredes utover til tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom må totalrenoveres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Åpen anlegg.

Det er utført søk med fukt indikator i overflater mot yttervegg generelt relativt tørt, bruksendring uten tilstrekkelig utluftning og mangelfull vannsikring/tettesjikt kan føre til fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er påvist andre avvik:

Vaskerom mangler tetsjikt og fremstår som utett.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet og vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Baderom er oppgradert med fliser i 2003 ifølge eier, fliser er tilsynelatende montert oppe på opprinnelig vinyl belegget.



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser, himling med tre panel malt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

U fagmessig utførelse av silikonfuger tetsjikt ved rørgjennomføringer og overgang gulv/vegg. Riss/glipper og noe misfarging i silikonfuger i dusj og i overgang gulv/vegg. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Ved reovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Tape rundt avløpsrør under vask.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Riss/sprekk silikon fuger i dusj.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er registrert motfall på 2 cm målt fra topp rist sluk i dusj mot gulv yttervegg ved wc.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert motfall på 2 cm målt fra topp rist sluk i dusj mot gulv yttervegg ved wc.

Riss/sprekk i silikonfuger overgang gulv/vegg, høy terskel i dusj det er fare for at vann ikke ledes til sluk. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran antatt vinyl belegg fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Utettheter i tetsjikt/silikon rundt sluk.

Tape rundt avløpsrør under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Baderom anbefales total reoverert.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



# Tilstandsrapport



Tape rundt avløpsrør under vask.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasje.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitær innredning ca.23 år. påregnelig med noe slitasje, justering.

Wc er skrudd fast og kan dermed punktere membran.

Tape ved avløpsrør under vask indikerer tidligere utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: påpekte forhold, ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg. Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen på befaringsdagen viser Ingen direkte tegn etter fukt, det bemerkes at våtrom er begrenset i bruk.

1. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Baderom med flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.

Varme i gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Merknad: TG.2\_Mindre hakk i flis utv. hjørne i bunn av toalett kasse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Mindre hakk i flis utv. hjørne i bunn av toalett kasse.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 20 mm. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitaser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss/sprekk i silikon fuge bak vask.

Det er ikke etablert noen dreneråpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate skiftet i senere tid.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er av nyere dato og er i normal stand.

TG.2 \_Komfyr av eldre dato.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Økt risiko for skjulte vannskader

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer. Uten vannstopper kan lekkasje fra rør, koblinger eller tilkoblede apparater pågå lenge før den oppdages. Dette kan medføre:

skade på gulv, sokler og innredning

skade på underliggende etasjer

fuktskader som kan utvikle seg til mugg og råte.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.



### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk fungerer ved enkel test.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning, Herjedals kjøkken fra 2013 med hvite slette fronter og lys benkeplate, normale bruks- og aldringsslitasjer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tegn etter vannsøl i bunnplate under vask, ingen fukt registrert.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask.

Det er ikke registrert komfyrvakt.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør med varierende alder, rør i rør i hovedsak skiftet i 2021, ifbm. ny bad.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Stoppekran ved bi-inngang kjeller.

TG.2 Eldre skjulte vannrør som fortsatt er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere, enkelte vannrør er kjeller er ikke isolert.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Noe iring på vannrør i kobber.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger som fortsatt er fra byggeåret bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år



Gammel skru stoppekran

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Tiltak: Separering av vann utløp/ kloakk i 2015 ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bygningen har naturlig avtrekk, med periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, bygningen ellers har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre innluft og større sirkulasjon på inneluften.

Vaskerom har kun naturlig utluftning.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Loftet er noe lite utluftet, dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Varmepumpe fra 2023, vedovn og elektrisk av eldre dato.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.  
TG.2\_ Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har installert en 194 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk men rommet er uten tetsjikt på gulv.  
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.  
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.  
**1969**
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?  
**Ukjent**  
**2015: Firmanavn: Solheim Elektriske og Gunnar Larsen**  
**Beskrivelse av arbeidet: 1996-Fjerna strømmåler som var sett opp for kjellaren. Forrige eigar hadde hatt utleie (ukjent firma ) 2015-Nytt opplegg/kontakter i stova ny golvvarme. 2013-Nytt strømpopplegg/ fleire kontakter på kjøkken i forb med nytt kjøkken/komfyr( Gunnar Larsen, opplyst av eier, dokumentasjon ikke er fremvist.**
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?  
**Ukjent**
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 TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede**

# Tilstandsrapport

## kontrollen som forskriften inneholder.

**El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.**

**Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.**

### Generell kommentar

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### TC 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Ifølge eier ble deler av drens opparbeidet i 2015 I forbindelse av separering av vatn, det blei det lagt ny grunnmurs papp/ hvit isolering i østveggen, under hagestova, 2015

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. fasade øst ifølge eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. fasade øst ifølge eier.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater og ved hultaking, undersøkelsen viser saltutslag og indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Stor eller tett vegetasjon i nærheten av grunnmur og dreneringssystem kan ha flere negative konsekvenser: trenge inn i drensør, tette drens systemet og redusere eller stoppe vannavrenningen. Drens anbefales kontrollert evt. med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Drenering og fuktsikring av bygningen anbefales kontrollert/oppgradert.anbefales

Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drensørerne kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning. Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Manglende vedlikehold og mulig avleiring i drensørerne kan redusere dreneringssystemets kapasitet over tid. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjelleryttervegger, med risiko for fuktinntrengning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TC 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betonger pusset malt

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport

Det er registrert mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkenes kan ha oppstått som følge av setninger i grunnen, bevegelser i konstruksjonen, frostpåvirkning eller fuktbelastning. Tilstand anses som normalt for konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren medfører økt risiko for fuktinntrenging, da vann kan trenge inn gjennom sprekkenes og forårsake skader i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til frostsprengning, ytterligere utvidelse av sprekkenes og forverring av skadene



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur kjeller vange i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Enkelte riss/sprekker i støttemur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein i terreng som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Små riss kan fungere som kapillæråpninger der vann trekker inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskaider, riss/sprekke kan utvide seg. anbefales behandlet/pusses igjen. Stein gjerde i terreng av naturstein bur stives av for å unngå brudd.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde.

Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 6 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått.

NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat , støy og flomaksomhetsområde.

Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er avvik:

Terreng rundt boligen er relativt flatt, noe mindre fall i terreng mot grunnmur fasade nord. Stedvis noe sig i terreng med belegningsstein. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen ved inngang kjeller med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger .



## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Lovlighet / HMS – krav iht. til rømning, og takhøyde.

- Soverom: avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

- Takhøyde er lavere enn 2.40 .

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Ukjent status på Radon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

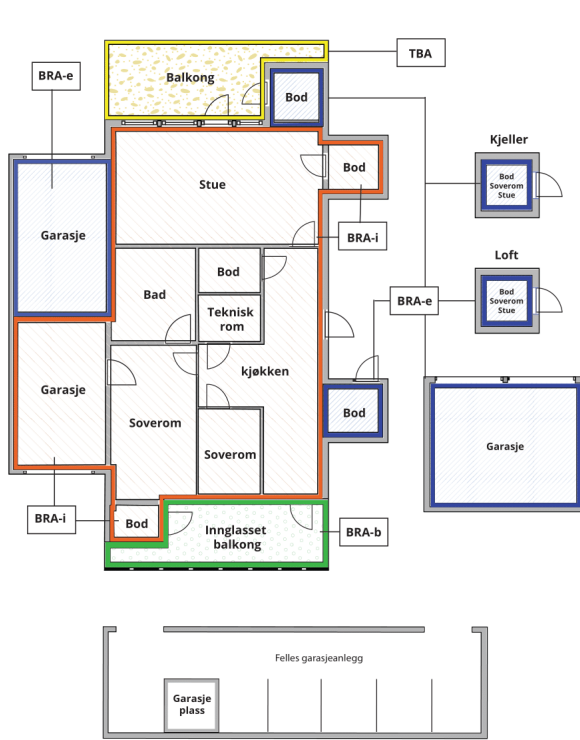
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
Kjeller	79			79	
1. Etasje	87		13	100	27
Loft	32			32	
<b>SUM</b>	<b>198</b>		<b>13</b>		<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>211</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapp, vaskerom, hobbyrom, soverom, disponibel rom, bad, stue/kjøkken		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, innglasset hagestue		
Loft	Gang, kontor, loftsrom, loftsrom		

### Kommentar

Takhøyde på loft og i kjeller er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Loft: areal kott/skap er tatt med i areal loft.

Kjeller: hobbyrom og vaskerom har er vurdert som P-rom.

Innglasset hagestue er vurdert som BRA-b.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Blant annet rominndeling ved innredet loft og enkelte innrede rom i kjeller er ikke tegnet inn eller bygge meldt, deriblant er det avvik i registrering av soverom, disponibel rom, bad, vaskerom.

Original tegninger kjeller fra 1969 viser til; kjeller-gang, vaskerom (annet størrelse), matbod, hobbyrom, brensel rom, og redskaps rom.

Lofts rom er uinnredet.

For mer info konferer eier/selger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bad 2021, 2024 montert varmepumpe ifølge eier.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Loft og deler av kjeller er innredet med oppholdsrom til daglig bruk i senere tid og anses til å være søknad pliktige tiltak.

Bolig er innredet med en utleiedel i kjeller, sokkel leilighet er ikke godkjent ifølge eier.

## Garasje (dobbel garasje m/bod)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	

<b>SUM</b>		<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>	

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fremvist.

### 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>	198	13
<b>Garasje (dobbel garasje m/bod)</b>	0	47

### Kommentar

Enebolig

Kjeller.

P-rom: Gang/trapp, soverom, disponibel rom, hobby rom, stue/kjøkken, bad, vaskerom.

1.Etasje.

P-rom: Vindfang, gang, trapperom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

S-rom: Hage stue (Bra-e).

Loft.

Gang, kontor og 2 loftsrom.

P-rom:

Garasje (dobbel garasje  
m/bod)

S-rom: Garasje (dobbel), bod.

Bod i garasje utgjør ca. 12 m2.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Margrete Svandal Bø	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	62	1202		0	571.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lunden 42

### Hjemmelshaver

Bø Margrete Svandal

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stangeland i Sandnes kommune. Tomten er opparbeidet og beplantet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gådsrommet.

### Tinglyste/andre forhold

Dobbel garasje medfølger.

Hagestue på ca. 13 m<sup>2</sup> og drivhus i glass på ca. 7 m<sup>2</sup> er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport.

Hagestuea er vinterisolert med varmekabler ifølge eier.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Takhøyde er under 240 cm

Takhøyde i underetasjen og på loft er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport.

OBS: loftsrom og innredet soverom i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold men er likevel beskrevet, soverommet i kjeller har lav takhøyde på 213 cm og vindu er plassert over 1 m høyde.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje (dobbel garasje m/bod)



### Anvendelse

Parkering med plass til 2 biler, oppbevaring i bod.

### Byggeår

1987

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasje/verksted/carport oppført i 1987 iht. Eiendomsverdi på nett.  
Garasje er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler ..  
Flat tak i tre som er tekket med takpapp (Dubreiligum).  
2 stk treport.

### Tiltak

Bod dør fra 2015.  
Derbigumtak juni-99 ifølge eier.

Det var mye oppvart innvendig begrenset besiktet.  
Utvendig kledning er skiftet men mangler stedvis ferdigstilling i overganger/åpninger i yttervegg.

### Merknad.

Variierende tilstand og alder på materialer.

- Noe slitt innvendige overflater.
- Noe misfarging/vannmerker i tre panel undertak, antydning til fukt.
- Fuktskade i bod dør, strie å betjene.
- Yttervegg med isolasjon over dør mangler diffusjons plast,
- Drens hull på taktekning er relativt lite, begrenset fall på tak, vann blir liggende.
- Lite luftning mellom kledning og terreng.
- Garasjeporter med manuell betjening noe slitt
- Det mangler listverk rundt vindu.

Nærmere undersøkelser av tilstand anbefales.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	08.04.2026	
3	21.04.2026	
4	21.04.2026	
5	21.04.2026	
6	21.04.2026	
7	27.04.2026	
8	27.04.2026	

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.