

Tilstandsrapport



Enebolig



Maudalsgata 3 , 4307 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 69, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21403-1057

Referansenummer: SZ1811

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad



BORG TAKST AS 

 **NITO**

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 takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

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



Rapportansvarlig

Anders Serigstad

anders@borg-takst.no

959 60 288



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Det må påregnes noe vedlikehold jf. tilstandsgrader i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

UTVENDIG TAK: Saltak tekket med stål imitert takstein
YTTERVEGG: Utvendig tildekket med liggende trekledning.
ETASJESKILLER: Trevirke
GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Ifølge eier grunnmur av betongblokker, fundament er under bakkenivå og derfor ikke synlig.

VINDUER: Vinduer av trevirke, isolerglass.

YTTERDØRER: 2 stk tette ytterdører, 1 stk dør kjeller med isolerglass og 1 stk balkongdør med isolerglass, 1 stk skyvedør i aluminium og isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

2. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Pappet tak, tapet i skråhimlinger
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Teppe, laminat, belegg

1. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Parkett/ laminat, belegg

KJELLER ETASJE:
INNVENDIG TAK: Takplater, trepanel
INNVENDIG VEGG: Trepanel, tapet
INNVENDIG GULV: Belegg, betong, teppe

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Slett overmalt gipset tak
INNVENDIG VEGG: Fliser
INNVENDIG GULV: Fliser
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: TEK10, ut fra opplysning fra eier 2015.
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 11 år.
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Bad

INNVENDIG TAK: Trepanel
INNVENDIG VEGG: Flis
INNVENDIG GULV: Flis
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Før 1997
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: Over 50 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Vaskerom

INNVENDIG TAK: Trepanel
INNVENDIG VEGG: Betong/ trepanel
INNVENDIG GULV: Betong
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ikke benyttet tettesjikt/ membran
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Før 1997
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: Over 50 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.
Avtrekkskanalen er ført opp i lukket skap og har en ukjent tilførsel, dette er ikke kontrollert og forutsettes videre ført til det fri gjennom vegg/ tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER: Kobber, rør-i-rør system
AVLØPSRØR: Støpejern, plast på deler av synlig del kott og kjeller
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon
VARMESENTRAL: Luft til luft varmepumpe stue 1. etasje
VARMTVANNSTANK: Ca. 198L, varmtvannstank montert i bod, 2006.
ELEKTRISK ANLEGG: Automatiske sikringer, eldre anlegg
BRANNTESNISKE FORHOLD: Observerte brannslukker gang 2. etasje og røkvarsler i gang arealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- 2. Etasje: Kjøkken er i bruk som bad, etablert ekstra vegg mellom rom for trapp og gang.
 - 1. Etasje: Soverom er i bruk som del av stue.
- Kjeller: Vaskerom er avdelt og deler av rommet er tatt i bruk som soverom. Boder og gang areal er tatt i bruk som soverom.

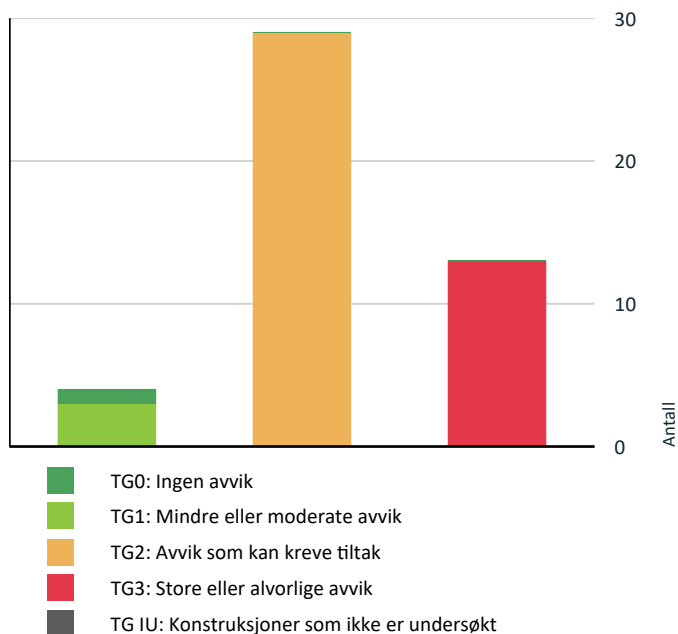
Det er foretatt endring fra opprinnelig godkjent planløsning. Inngrep i bærende konstruksjoner medfører søknad til kommunen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er tiltak som er søknadspliktig.
Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene.
Eksempel på rom som er tilleggsdel er bod, oppbevaringsrom, teknisk rom eller en gang mellom rom som kun er tilleggsdel.

Kjeller fremstår å ha krav til en slik bruksendring da boder er i bruk som soverom.
Forutsettes at det var åpning av tilsvarende karakter i stuer når de ble ombygd fra soverom.

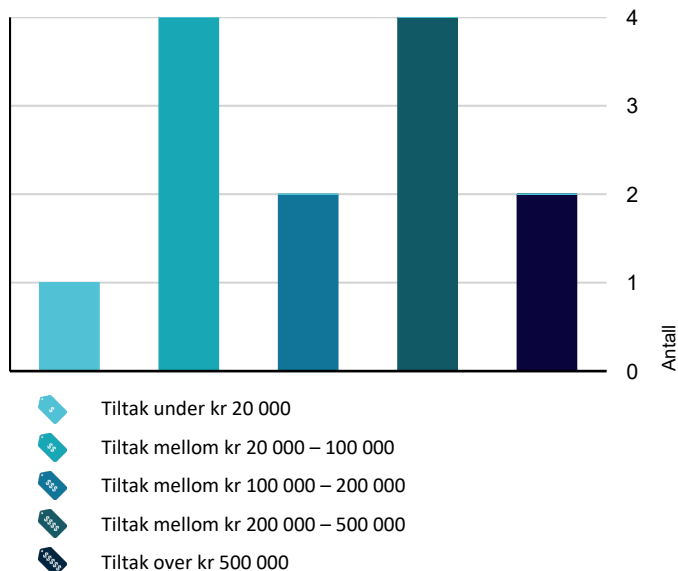
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten bygges på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt. Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Skadedyr er ikke uvanlig å finne spor etter i lukkede konstruksjoner, den bygningssakkyndige tar derfor spesifikke forbehold om dette om ikke annet er opplyst i tilstandsrapporten.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad på utvendige boder, garasjer eller øvrige bygningsdeler som ikke skal kontrolleres iht. forskriftens krav, dersom det blir påvist skader eksempelvis fukt, råte så vil det bli gitt tilstandsgrad. Bygningsdelen kan derfor ha feil/ mangler som blir påpekt uten at det blir gitt en tilstandsgrad for vurderingen.

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

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

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

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

Forutsettes videre at det er innhentet 3 ulike tilbud for utbedring av alle punkter før tiltaket gjennomføres, tilbudene kan avvike fra bygningssakkyndiges kostnadsestimat.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuell kontroll fra bakkenivå.

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

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av taksmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Veranda - øst side [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold - Overbygg for inngangsparti [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - Sør/ øst side [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer - takvinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Skyvedør - 1. etasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmur i tilknytning med nabo og garasje [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Enebolig

Standard

Vedlikehold

Eier har vedlikeholdt boligen. Det kan nevnes blant annet:

- bytte av kledning på 3 sider, se eget punkt i rapporten
- vinduer er byttet, se eget punkt i rapporten
- ytterdører er byttet, se eget punkt i rapporten
- våtrom 2. etasje, se eget punkt i rapporten

Boligen fremstår jevnt over vedlikeholdt av eier. Tilstandsgrader er i hovedsak bygget på synlig tilstand, alder og forventet bruksslitasje.

Det må påregnes videre vedlikehold av yttervegger, drenering, avløpsrør, vannrør etc. i boligen. Anbefales videre kontroll av takkonstruksjon for å påse tilstand.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av stål imitert takstein. Visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak. Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert.

Opplysning fra eier: Taket er skiftet i 2001, ifølge eier var det Geir Levang som utførte jobben.

Årstall: 2001

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket Ut fra opplysninger fra eier er taktekking fra 2001, ca. 25 år på befaringsdagen. Iht. Byggforskseriens Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har stål imitert takstein, en forventet levetid på ca 20 - 30 år. Rust kan oppstå i overflaten og medføre til utettheter i taktekkingen og økt fuktbelastning på undertaket.

Registreres mose på taket, mest nærliggende årsak er omkringliggende vegetasjon (tre/ busker etc.) ved omkringliggende bebyggelse. Mose på tak kan medføre enn redusert levetid på taktekkingen og føre til hull i taktekking som medfører økt fuktbelastning på undertak. Observert fukt inv. tak i kott og loft som kan indikere at undertaket lekker eller forholdene skyldes kondens, se nærmere vurdering takkonstruksjon/ loft.

Registreres råte/ nedbrytning på vindski (se rød pil), vil medføre redusert levetid på trevirket og tilstøtende bygningsdeler.

Registreres ufagmessig montert mønestein, denne er ikke klippet i kant slik at den ligger helt ned til taktekking, kan være medårsak til de forhold som er observert innvendig. Fukt kan drive inn ved større vannmengder i kombinasjon med vind og påføre undertaket økt fuktbelastning.

Registreres rust i skruer for taktekking, over tid kan skruen ruste bort og taktekkingen løsne, når er vanskelig å si noe om. Taket. må derfor holdes under jevnlig kontroll og skruer byttes ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking og undertak kontrolleres mer ytterliggående for eventuelle feil, inv. er det påvist fukt i kott og loft som kan medføre til at det er utettheter på taktekking som ikke er observert.

Fjerne mose på tak mekanisk, vedlikehold/ omlegging av takpapp ved behov.



Foto viser mose/ grønske på takoverflate. Utett rundt mønestein.

Tilstandsrapport



Foto viser råte på vindski, se r d pil.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plast.

Besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.

På befaringsdagen var det oppholdsvær, eventuelle lekkasjer er derfor ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade og mangelfull tetting ved takfotbeslag i gavl, med åpning mot vindski og synlig værpåvirkning på tilstøtende treverk. Forholdet kan medføre fuktinntrengning og økt risiko for råteskader på vindski og undertakspanel. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende tetting og avrenning.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur som følge av at nedløpsrør for tilbygg er avsluttet over bakkenivå og ikke ført ned til lukket rør i bakke. Regnvann vil derfor ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og medfører til økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler som rom under terreng, drenering og grunnmur.

Mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25 35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15 35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 25 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

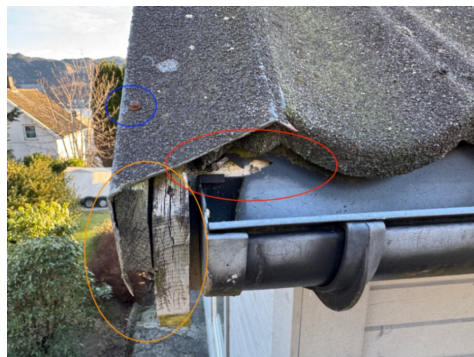
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

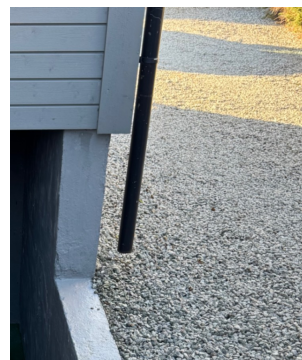
Takfotbeslag byttes, kan med fordel ses i sammenheng med bytte av renner og nedløp samt videre kontroll av takteking og undertak. Ved oppgradering av drenering, renner og nedløp f r nedløpsrør til kommunalt anlegg/ lede takvann tilstrekkelig bort fra grunnmur.

Det anbefales å etablere rørføringer til lukket anlegg ved utbedring av grunnforholdene.

Renner og nedløp byttes/ oppgraderes som del av normalt vedlikehold.



Hull i takfotbeslag (r d ring), sprekk i vindski (oransje ring) og rust i skrue (blå ring).



Nedløpsrør for tilbygg er avsluttet over bakke.

TG 3 Snøfanger

Takvinkel er ca. 38 grader, ru overflate på takteking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Snøfangere er ikke etablert, i hovedsak er dette et krav som tilbakeføres til byggeforskrifter av 1969. Ved oppføringstidspunktet ble snøfangere sjeldent eller ikke montert, til tross for forskriftskravet om at tak skal sikres slik at snø og is ikke kan falle ned på områder hvor personer kan oppholde seg vinterstid. Konsekvensen er at manglende snøfangere medfører fare for liv og helse ved snø- og is avrenning fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Kostnadsestimat gjelder kun for snøfanger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Foto viser manglende snøfangere på taket.

TG 3 Veggkonstruksjon

Utvendig fasade er tildekket med trekledning.

Opplysning fra eier: Kledning er på 3 sider byttet og etterisolert, mangler sør side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2:

Registreres liten lufting i nedre kant av kledning:

- avstand mellom kledning og flislagt overflate ved tilbygg, inkludert altan er mindre enn anbefalt løsning på 10 cm der det er god dekning over kledningen for å gi tilstrekkelig lufting.

- lekter på sør side av kledningen har lekter av 12x48 mm, normalt jf. byggeår, iht. dagens anbefalinger er anbefalt minste størrelse 23x48 mm lekter.

Begrenset ventilerings av fasader kan gi skjulte feil/ mangler (fukt/ mugg etc.) som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

Registrert at det mangler museband i nedre kant bak eldre kledning og ved hjørnebord. Årsak er mest sannsynlig ikke etablert ved byggeår og ikke etablert når hjørner ble utbedret som følge av feil utførelse.

Manglende museband kan gi skadedyr tilgang bak kledningen og opp til loft, og i noen tilfeller medføre lukt og spor i lukkede konstruksjoner.

Registreres omfattende sprekker i kledning på sør side, normalt iht. alder med nedbrytning og sprekker på sør og vest fasader. Kledningen anbefales byttet, i den forbindelse må forhold under terrasse og terrasse forventes tiltak som kan gi betydelige kostnader. Sprekker kan medføre at vann blir ført bak kledningen og påfører bakenforliggende konstruksjoner økt fuktbelastning og skjulte feil/ mangler.

Ved tilbygg registreres sprekk i kledning, som kan medføre ved vind og regn føre vann inn bak kledningen og påføre innenforliggende konstruksjoner skader, se fuktskader i rom under terreng. Kledningen kan med fordel utbedres når tilbygget utbedres og ytterligere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner anbefales.

Registreres stedvis kvisthull. Mest nærliggende årsak er bevegelser i trevirket medfører over tid at kvister faller ut av kledningsbordet. Konsekvens er at skadedyr kan ved større kvisthull finne vei inn i lukket konstruksjon eller økt fuktbelastning på bakenforliggende konstruksjoner.

Registreres vegetasjon (tre/ busker) inntil boligen. Det gjøres oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan hindre tilstrekkelig uttørking av kledning, redusert lufting bak kledning som kan medføre fuktskader i konstruksjon, samt frarådes med å hindre at potensielle skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

TG 3:

Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett som følge av synlig papp er sprukket opp. Forholdene medfører at fukt kan trenge inn i lukkede konstruksjoner og påføre etasjeskiller skader. Anbefales å fjerne inv. tak i kjeller for å avdekke eventuelle skader, utvendig registreres fuktmerker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler i lukket konstruksjon som følge av alder.

Kvisthull utbedres.

Utbedringskostnader ved TG 3 gjelder kun sør side, øvrige overflater må foretas tiltak ved behov eller eget ønske.

Kostnadsestimat settes kun ut fra å utbedre hva som er synlig og for å tette utett papp.

Å bytte kledning og etterisolere hele brystveggen vil ha en vesentlig høyere kostnad som kan være mellom 200.000 - 500.000.-

Eventuelle fuktskader i lukket konstruksjon kan medføre betydelige kostnader som kan være over 500.000.- dersom skadene er av betydelig omfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Foto viser riss/ sprekke i kledning på sør side.



Foto viser lekte av 12x48 og utett papp under terrasse.



Foto viser riss/ sprekke i kledning ved inngangsparti. Liten lufting i nedre kant pga. terrassebord, forutsettes at lufting går opp bak trappetrinn.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Enkel takkonstruksjon med åser.

Etter byggemetode fra byggeår.

Det er utført visuell kontroll fra bakkenivå utvendig og inv. på loft og kott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen rundt pipeløpet og stedvis spredt utover taket. Forhold rundt pipe forutsettes skyldes tiltak før pipehatt ble etablert. Fuktforhold i undertaket innvendig kan skyldes flere forhold, eksempelvis kondens som følge av manglende lufting/ventilering eller utettheter i undertakspapp som følge av råte i strø/lekter som har oppstått som følge av feil utførelse på mønestein. Kan ikke utelukkes manglende dampsperre som medfører at fukt trekker opp på loftet og kondenserer eller dampsperre mellom kald/ varm sone og manglende pakninger i kottdører som fører varm luft inn i kott og kondenserer.

Registreres sopp på undertaket, type må avklares med analyse, dette er forhold som faller utenfor rapportens mandat. Sopp i undertak skyldes ofte utettheter. Kan ikke utelukkes omfattende fuktskader over synlig trepanel.

Registreres flyvehull og noe tremel som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke. Treinsekter i eldre boliger er ikke uvanlig, årsak til videre utvikling er ofte fuktig innneklima og fukt i trevirke. Erfaringsmessig kan slike skader være å finne i lukkede konstruksjoner som etasjeskiller og yttervegger.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Utvendig er det påvist luftespalter i takutstikk, forutsettes derfor at lufting er ført over tak. Innvendig er det påvist skader som tilsier at lufting ikke fungerer som tiltenkt eller det er utettheter i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktmerker og forhøyede fuktverdier i undertaket før endelig tiltak gjennomføres.

Sopp må saneres og utbedres for å lukke tiltakene.

Tre insekter anbefales å gasses og lukkede konstruksjoner anbefales kontrollert for evt. øvrige skader.

Innvendig tak i alle rom demonteres og kontrolleres. Tas derfor forbehold fuktskader i lukket konstruksjon.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Foto viser noe soppspor i undertaket, 30,2 vekt% i trevirket og manglende lufting ute ved raft.

Tilstandsrapport



Foto viser 24,5 vekt% i undertak i kott, manglende lufting ved raft.

TG 2 Vinduer - takvinduer

Takvinduer fra Velux, datert 2005 ved kontroll av vindu øst side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer ved at beslag under takvindu har sluppet fra takteking. Beslag må festes til takteking. Dagens forhold medfører ved vind og regn kan trenge inn under og gi økt fuktbelastning på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag festes til takteking.



Foto viser beslag under takvindu som har sluppet fra takteking.

TG 2 Vinduer - kjeller

Trevinduer i kjeller med isolerglass.

Ifølge opplysning fra eier skal alle vinduer være byttet samtidig.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Manglende beslag i underkant av karm/ ramme og manglende dekkelist. Utførelsen er utført med fugemasser mellom karm/ ramme og mur. Medfører at fukt kan trekke inn og påføre tilstøtende konstruksjoner skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å etablere beslag under vinduer og dekklist. Invendige konstruksjoner utbedres ved behov.



Foto viser kjellervinduer.

TG 1 Vinduer - 1. og 2. etasje

Vinduer i 1. og 2. etasje er byttet i mellom 2016 og 2020, stedvis avlest i karm, øvrig opplysning fra eier.

Det foretas kun stedvis kontroll av vinduer, det kan derfor være avvik på underliggende kontrollpunkter.

Vinduene er fra Gilje. På befaringsdagen er det ikke påvist råte i vinduer, det gjøres likevel oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

TG 2 Skyvedør - 1. etasje

Skyvedør av aluminium med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registres kald trekk ved berøring rundt karm/ ramme, utettheter medfører økt energiforbruk og skyldes i hovedsak eldre pakninger som har blitt harde og gir lekkasjer.

Skyvedør av eldre dato i aluminium, noe treg i lukkemekanisme som tilsier at skyvehjul under har redusert gjenstående brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte skyvedør, påvist at det er varme i døren, kan derfor ikke utelukkes når døren byttes at elektriker må innhentes, videre vurderinger tas av utførende før skyvedøren byttes.

TG 1 Ytterdører og balkongdør

Nyere kjellerdører og hoveddør 1. etasje.

Nyere balkongdør fra stue 1. etasje.

Balkongdør er fra Gilje. På befaringsdagen er det ikke påvist råte, det gjøres likevel oppmerksom på at dører fra denne produsenten har en redusert levetid sammenlignet med øvrige produsenter og anbefales å kontrolleres jevnlig for evt. utvikling av råte.

TG 3 Veranda - øst side

Tilstandsrapport

Veranda etablert i betong, med søyler i betong til bakkenivå. Rekkverk av trevirke.

HMS

Rekkverk lavere enn dagens krav 1,0 m. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2:

Det er påvist malingsavskallinger på rekkverk/trevirke som følge av bruksslitasje og værslitasje, og tilstandsgrad TG2 settes da avviket medfører redusert gjenværende brukstid på treverket; det vurderes på befaringstidspunktet å være behov for mindre vedlikehold som maling, treverket har redusert brukstid og økt vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

TG 3:

Det er registrert rustutfelling fra en sprekk i betongoverflaten, noe som indikerer begynnende armeringskorrosjon. Dette tyder på at fukt har trengt inn i konstruksjonen over tid. Korrosjon kan føre til oppsprekking og avskalling av betong, samt redusert tverrsnitt på armeringen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer omfattende skader. Tilstanden vurderes som et forhold som bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust må utbedres, evt. veranda fjernes og etableres på ny, tiltak anbefales utbedret i sammenheng med drenering. Kostnadsestimat settes for hva det vil anslagsvis vil si å etablere en ny veranda av samme type størrelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Foto viser synlig armering under veranda.



Foto viser overflate er tildekket med teppe.

TG 2 Terrasse - sør side

Etablert terrasse i trevirke, rekkverk i trevirke, trapp til bakkenivå. Bjelkelaget er opplagret på drager inntil husvegg og frontdrager med søyler.

HMS

Rekkverk lavere enn dagens krav 1,0 m.

Trapp mangler håndløper på begge sider i trapp.

Rekkverket ved trappeløp har større åpninger enn dagens krav.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist malingsavskallinger på rekkverk/trevirke som følge av bruksslitasje og værslitasje, og tilstandsgrad TG2 settes da avviket medfører redusert gjenværende brukstid på treverket; det vurderes på befaringstidspunktet å være behov for mindre vedlikehold som maling, treverket har redusert brukstid og økt vedlikehold må påregnes i tiden som kommer.

Bjelkelaget har feil utførelse, stedvis er det observert bjelkelag med avstand mellom bjelker på c/c 700 mm, iht. gjeldende standard for 28x120 terrassebord skal bjelkelag være på c/c 600 mm. Terrassebord kan knekke lettere som følge av forholdene.

Terrassebord har riss/ sprekker i overflaten, på bakgrunn av forholdene må det forventes økt vedlikehold og tilsvarende redusert gjenstående brukstid. Tilstandsgrad 2 gis da avvikene vurderes å være utover normal slitasje med mindre skader som tilsier behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse må påregnes fjernet i forbindelse med utbedring av yttervegg utvendig på sør side, i den forbindelse utbedres terrassebord, bjelkelag og rekkverk. Normalt vedlikehold frem til tiltak på yttervegg anbefales, herunder overflatebehandling og bytte av trevirke ved behov.



Foto viser terrasse

TG 2 Utvendige trapper - Kjellertrapp

Tilstandsrapport

Etablert kjellertrapp, pusset overflate. Sluk i bunn.

HMS

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Fare for liv og helse. Tilstandsgrad skal ikke benyttes iht. nyere retningslinjer.

Trapp mangler håndløper på begge sider i trapp. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av manglende håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre sprekker/ avskallinger i puss og overflater rundt trapp. Riss medfører at fukt trekkes inn bak puss og puss faller ned. Kan medføre inntrekk i tilstøtende konstruksjoner.

Sluk er tildekket med teppe, mindre avvik da teppe kan fjernes, gressteppes kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig til sluk og påfører tilstøtende konstruksjoner økt fuktbelastning. Sluk er av eldre dato og må påregnes byttet når drenering oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss utbedres.

Sluk utbedres.



Foto viser manglende rekkverk og håndløper i trapp.



Foto viser sluk tildekket av teppe.

! TG 3 Andre utvendige forhold - Overbygg for inngangsparti

Etablert overbygg for inngangsparti. Overflater er tildekket med trepanel og trapp i trevirke.

HMS

Trapp mangler håndløper på begge sider i trapp.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av manglende håndløper ut fra dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2

Bom under flis i kombinasjon med sprekker og enkelte løse fliser. Redusert gjenstående brukstid på overflaten og muligheter for kuttskader.

TG 3

Det er registrert rustutfelling fra en sprekke i betongoverflaten, noe som indikerer begynnende armeringskorrosjon. Dette tyder på at fukt har trengt inn i konstruksjonen over tid. Korrosjon kan føre til oppsprekking og avskalling av betong, samt redusert tverrsnitt på armeringen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg til mer omfattende skader. Tilstanden vurderes som et forhold som bør følges opp for å sikre konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overbygg fjernes og betong fjernes. Nytt overbygg inkludert nytt tak. Kostnadsvurdering gjelder kun for å utbedre overbyggets skader og reetablere overbygget. Eventuelle følgeskader er ikke medtatt noe som kan medføre større utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Foto viser synlig armering under overbygg.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er overflatene platebeslått og i hovedsak er konstruksjonen lukket med begrenset mulighet for kontroll av lukkede konstruksjoner. Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater. Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje på synlig del, hull etter bilde etc. er normalt i en brukt bolig.

HMS

Det er avvik i rømningsveier:

- manglende brannstige fra vindu stue 2. etasje.

Fare for å ikke klare å rømme fra rom dersom det oppstår brann eller personskader dersom person hopper ut og ned på terrasse.

Dagslysforhold, det er mindre glassflate enn 10% av totalt gulvareal i rom for varig opphold i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig observeres en del riss/ sprekker/ svuller i overflater som vurderes å være slitasje utover det en kan forvente. Det registreres stedvis flyvehull etter treinsekter i trevirke i kott. Kan ikke utelukkes fuktskader i lukkede/ tildekke bygningsdeler.

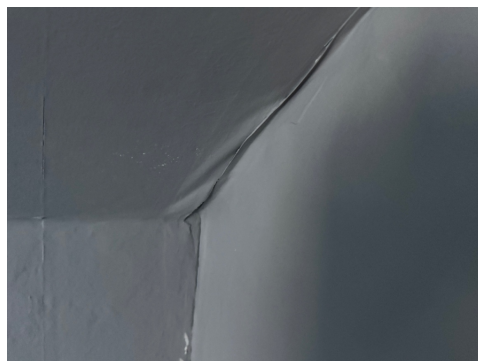
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig må tapet/ overflater fjernes og etableres på ny.



Innvendig observeres enkelte riss i tapet.



Sprekk/ svuller inv. tak tapet.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer er lukket og derfor lar ikke konstruksjonen seg avdekke.

Vurdert etter vanlig byggemetode fra byggeår å være benyttet trebjelkelag.

Videre vurderinger tas derfor ut fra tilgjengelige opplysninger fra eier.

Viktig å merke seg at bjelkelag/ etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje.

Kort målelengde er ca 2 m mellom hvert kontrollpunkt og lang målelengde er totalproduktet.

Følgende rom er kontrollert:

Kjeller etasje: Soverom mot øst/ nord: (lokalt 18 mm/ totalt 32 mm), Soverom mot øst/ sør: (lokalt 13 mm/ totalt 21 mm)

1. Etasje: Stue i øst ende (lokalt 10 mm/ totalt 22 mm), Kjøkken (lokalt 10 mm/ totalt 10 mm)

2. Etasje: Stue (lokalt 10 mm/ totalt 14 mm), Soverom (lokalt 13 mm/ totalt 33 mm) .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registreres knirk i de fleste rom 2. etasje og stedvis 1. etasje på befaringsdagen, kan ikke utelukkes andre steder, selv om knirk ikke er registrert. Knirk er ikke uvanlig i eldre boliger, skyldes som oftest skjevheter, underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv. Knirk er avvik iht. NS3600 og medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Registreres flyvehull i vegger og etasjeskiller i kjeller bod med varmtvannstank som indikerer aktivt angrep av treskadeinsekter i trevirke. Treinsekter i eldre boliger er ikke uvanlig, årsak til videre utvikling er ofte fuktig inneluft og fukt i trevirke. Erfaringsmessig kan slike skader være å finne i lukkede konstruksjoner som takkonstruksjon og yttervegger.

Det er målt betydelige høydeavvik i gulvet, med nivåforskjeller på 10–20 mm over 2 meters lengde samt 15–30 mm og over 30 mm gjennom rommet. Avvikene overstiger standardens krav til toleranser for godkjente måleavvik og vurderes til TG2 der avvikene er moderate, og TG3 der høydeforskjellen overstiger 30 mm. Forholdet kan medføre skjev belastning på overflater og innredning, utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg samt økt risiko for snublefare. Tiltak bør vurderes ut fra omfang og planlagt bruk av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Kjøper må foreta egne undersøkelser/ vurderinger før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Kostnadsestimat er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Foto viser flyvehull etter treinsekter i etasjeskiller.

TG 3 Pipe og ildsted

UTVENDIG

Med bakgrunn i begrenset tilkomst er ikke skorstein vurdert da det ikke var tilgjengelig sikkerhetsmessig forsvarlig sikring.
Videre kontroll av skorstein vises til kontroll fra brann/ feiervesen.

INNENDIG

Teglsteinspipe, synlig tegl på loft.

Pipe er i resterende etasjer synlig pusset på overflater.

Pipe er tildekket i kjeller mot bad slik at en side ikke er synlig.

Vedovn i stuer 1. og 2. etasje.

Videre kontroll av skorstein vises til kontroll fra brann/ feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Registreres solrenning ved feieluke i kjeller, forbehold om at dette skyldes eldre forhold før ny pipehatt.

TG 3

Pipe er innkledd i kjeller ved bad, pga innforet vegg. Pipa har kun 2-3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Manglende synlighet kan medføre til utettheter i pipe.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Avstandskravet er 30 cm og er som følge av synlig teppe og manglende ildfast plate på gulv under feieluke. Glør kan falle ut av luke og brann kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta kontroll ved feier/ taktekker for utettheter.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig på alle 4 sider.

Ytterligere undersøkelser må foretas ved brann/ feiervesen før ildsted tas videre i bruk for å avdekke om det er øvrige feil/ mangler.

Kan undersøkes om det er mest hensiktsmessig å montere stålpipes i pipeløpet.

Kostnadsestimat er kun for å avdekke pipe og foreta utvidet undersøkelse av pipeløpet før videre bruk. Utbedring av hele eller deler av pipen kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Foto viser avstand fra feieluke til gulvteppe er under 300 mm.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje er innredet med boder og rom for varig opphold (soverom/ stue) i etterkant av byggeår, ref. egenerklæring.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden.

Dette fører til at man flytter duggpunktet i vegg og kondens kan forekomme inne konstruksjonen.

For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.

Hulltaking ble foretatt i ett skap i kjeller med synlige fuktrenninger/ fuktmerker på vegg, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 42,1 som er over grenseverdi for fukt/ råteskader.

HMS

Det er avvik i rømningsveier:

- vinduer ikke tilfredsstillende dagens krav til størrelse for rømning i rom for varig opphold.

- avstand fra gulv til karm/ ramme er over 1,0 m.

Fare for å ikke klare å rømme fra rom dersom det oppstår brann.

Dagslysforhold, det er mindre glassflate enn 10% av totalt gulvareal i rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og fra grunn. Svikt i drenering/ grunnforholdene kan medføre overflømmelser i kjeller.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På kjellervegger er det påvist fuktskader, dette kan ha årsakssammenheng med utvendig trapp og skader i tak. Konsekvens er fuktgjennomtrengning, fuktskader og skader i tilstøtende konstruksjoner som eksempelvis etasjeskiller/ yttervegger og kjellervegger.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte, isolasjon direkte mot grunnmur. Isolasjon direkte inntil grunnmuren fører til at fukt fra grunn eller grunnmur etableres i isolasjonen og påfører tilstøtende konstruksjoner en økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller, utvendig ny drenering i kombinasjon med isolering av grunnmur utvendig og inv. utbedre gulv mot grunn anbefales.

Kostnadsestimat settes kun for utbedring av kjeller ved å rive og reetablere innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Foto viser saltutslag på inv. betongvegger.



Foto viser fuktmerker på inv. veggflater.



Foto viser fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trevirke.

Innfesting er skjult og derfor ikke kontrollert.

HMS

Rekkverk lavere enn dagens krav 0,9 m.

Mangler håndløper på begge sider i trappeløpet.

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

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Fallulykker kan forekomme i trapper. Dersom trapp byttes kan det påregnes å måtte foreta inngrep i etasjeskiller som kan bli ett fordyrende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trapp byttes ved eget behov/ ønske.



Foto viser innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med dørhåndtak.

Dører i kjeller fremstår stedbygd i rom til bad og mellom gangareal, trepanel i overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registreres stedvis at innvendige dører tar i karm/ ramme/ gulv, justeringer bør påregnes og medfører redusert bruksbehov for boligen og ved rømning kan det gi konsekvens ved at dør ikke går opp. Enkelte justeringer må påregnes pga sesong variasjoner i temperatur og luftfuktighet i boligen. Innvendige dører som tar i karm/ ramme vil ha en redusert gjenstående levetid ved at skader i karm/ ramme/ dørblad kan/ vil oppstå.

Registreres slitasje utover normal slitasje på dører. Dørene vil derfor ha en redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere innvendige dører som har behov og bytte slitte dører inkl. karm/ ramme.

Dersom justering ikke lar seg gjennomføre byttes dører inkl. karm/ ramme.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

INNVEDIG TAK: Slett overmalt gipset tak

INNVEDIG VEGG: Fliser

INNVEDIG GULV: Fliser

TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent

AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: TEK10, ut fra opplysning fra eier 2015.

ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 11 år.

DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

INNVENTAR:

Baderomsinnredning med slette fronter, servant og speil, veggghengte skap.

Veggghengt toalett

Dusj med dusjvegg og dobbel dør

EIERS OPPLYSNINGER: Våtrommet er bygget i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Våtrommets innvendige tak og veggflater er visuelt kontrollert på tilgjengelige overflater.

Der det er benyttet særlig tunge møbler/ inventar/ fastmontert inventar som ikke lar seg flytte på kan det være skader som ikke er undersøkt.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss/ sprekk i tak overgang, sannsynligvis som følge av normale bevegelser i rommet.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. På befaringsdagen er det ikke påvist noen skader og dusjvegg vil normalt medføre at bruksvann ikke spruter på dør. Ved feil utførelse/ utett membran kan vann ledes ut via dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På loft kan sprekk vurderes ved å åpne konstruksjon for å avdekke eventuelle feil. Sprekk/ riss utbedres ved å sparkle og male overflaten. Vindu/ dør utbedres ved behov.



Foto viser sprekk/ riss i tak.



Foto viser avstand fra dusj til dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11- 18 mm i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2015

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registreres bom (hulrom) under enkelte gulvfliser i områdene under vindu, baderomsinnredning og dusj (totalt 3 stk fliser), grunnet mangelfull limdekning eller dårlig nedpressing ved legging. Dette kan medføre at flisene løsner eller sprekker over tid. Spesielt ved befatning eller bevegelser i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 settes iht. NS 3600:2018, selv om limvedheft kan være tilstrekkelig iht. NS 3420.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er registrert under 1:50 fall i dusjsonen og relativt flatt gulv utenfor. under 1:100 fall. I kombinasjon med at høydeforskjell fra topp terskel til topp sluk er under 25 mm og oppkant ved dusj er høyere enn oppkant ved terskel.

Konsekvens av forholdene:

- medfører at bruksvann ikke ledes tilstrekkelig til sluken og kan påføre en redusert brukstid på membran/ tettesjikt i dusjsonen.
- gjenstående vann etter bruk av dusj og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan ved lekkasjer renne ut av rommet og påføre tilstøtende rom skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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.

Utbedring for å kunne lede lekkasjevann til sluk kan være å etablere hull i dusjvegg slik at lekkasjevann ledes til sluket, utføres av rørlegger. Eventuelt dusjvegg byttes med doble glassdører slik at lekkasjevann ledes mot sluket med redusert effektivitet som følge av fallforhold under 1:100 mot sluk.



Foto markerer hvor bom er påvist utenfor dusj.



Foto viser oppkant ved dusj er høyere enn oppkant ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. I skråtak over sluk er det overmalt slett tak. Membran/ tettesjikt er på veggflater og gulv tildekket med flis på befaringsdagen, dvs at membran/ tettesjikt ikke er synlig og tilgjengelig lik andre bygningsdeler.

Man må derfor anta at membran er påført alle flater i våtsonen, før flis legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer.

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

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Skjult membran vurderes, basert på alder, å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid (10–20 år iht. Byggforskeren).

Membranen ligger skjult og kan over tid bli sprø og sprekke, med usikker restlevetid. Konsekvensen er risiko for brudd i tettesjikt og skjulte fuktskader, særlig ved sluk og vanninstallasjoner.

Det er feil utførelse i våtsoner Benyttet overflatemaling, eneste godkjente system for dagens utførelse er Jotun våtromssystem med strie og våtromsmaling.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging og det er synlig manglende strie i våtsonen, vurderes derfor som feil utførelse. Risiko for fuktskader på overflater uten godkjent tettesjikt som på sikt kan føre til skader i lukket konstruksjon. Utførelsen kan ikke utelukkes har årsakssammenheng med skader påvist på loft, det må derfor foretas utvidede undersøkelser for å avdekke forholdene på loft.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Må innhentes ytterligere dokumentasjon på type utførelse og hvilke egenskaper denne har i en våtsonen og eventuelle tiltak utføres i samråd med leverandør.

Eventuelt etablere strie i skråtak og ny våtromsmaling.

Tilstandsrapport



Foto viser kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med 1-greps servant, speil, veggskap.
Vegghengt toalett.
Dusj med glassdører.

Enkelte svuller i overflaten på innredning, tas forbehold om at dekkeplast ikke er fjernet i etterkant av montering.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen synlig spalte for lekkasjevann ved vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, fuktstyrt, erfaringsmessig kan slike avtrekk ha en begrenset funksjon, lot seg ikke starte på befaringsdagen. Dersom det skulle oppstå kondens/ dugg på overflater etter bruk av dusj, anbefales det en ytterligere undersøkelse ved benyttelse av ventilasjonsmontør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Manglende funksjonstest av mekanisk avtrekk som følge av type ventil/ mekanisk avtrekksløsning. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Naturlig tilluft via ventil i vindu som er stengt på befaringsdagen, ventilering er anbefalt via dør. Kan medføre at det ikke vil være tilstrekkelig med tilluft inn i våtrommet og oppstår kondens på overflater som vil ha negativ innvirkning på tilstøtende overflater/ tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.



Manglende luftespalte under dør.



Mekanisk avtrekk på bad.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Inspeksjon er foretatt ved å fjerne inv. Plate i kott mot dusj. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Foto viser fuktmåling i lukket konstruksjon bak dusj.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Trepanel i tak

Fliser på vegger og gulv

Vurdering av avvik:

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

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- våtrom av eldre dato med ukjent type membran løsning.
- eldre sluk, badet må påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder. Kan bemerkes det er observert saltutslag i tilstøtende rom som kan ha årsak i utett membran/ tettesjikt eller grunnforhold.
- manglende ventilering.
- forhøyede fuktmålinger i tilstøtende rom tilsier at våtrommet må påregnes oppgradert. Eier opplyser at våtrommet i hovedsak er i bruk som tørkerom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Foto fra bad kjeller

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt hulltaking i garderobeskap mot dusjsjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og i kombinasjon med hulltaking er det påvist fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må forventes totalt oppgradert.

Kostnadsvurdering må ses i sammenheng med totaloppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Foto viser fuktmåling i lukket vegg, 25.9 vekt%.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Trepanel tak og vegger

Betong på gulv uten tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- våtrom av eldre dato uten oppkant mot tilstøtende rom og manglende membran/ tettesjikt.
- eldre sluk, uten benyttelse av membran/ tettesjikt på gulv og vegger. Kan bemerkes det er observert saltutslag i rommet som kan skyldes utett membran fra bad eller fuktoppsug fra grunnforhold.
- manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dagens forhold medfører at ved lekkasjer fra vaskemaskin vil påføre tilstøtende konstruksjoner fuktskader som kan gi omfattende skader i etasjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Foto viser saltutslag, manglende tettesjikt og sluk i våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Synlig salutslag, tyder på fuktige forhold fra grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig salutslag, tyder på fuktige forhold fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registreres fuktskader på sokkel. Mest nærliggende årsak er vannsøl som ikke er tørket opp. Forbehold om følgeskader under gulv og at skader kan være utettheter fra installasjoner.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet. Kjøkkenet er montert etter 2010 og vurderes derfor å ha krav til komfyrvakt, dette er ikke montert. KONSEKVENS: Koketopp kobles ikke automatisk ut ved tørrkoking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sokler byttes ved eget behov/ ønske.

Manglende komfyrvakt og waterguard, kan etterinstalleres ved behov.



Foto viser overflatesøk på overflater, relativt like verdier på befaringsdagen.



Foto viser svelling i sokkellist.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk anbefales å holdes under jevnlig rens og byttes ved behov.

Tilstandsrapport



Foto viser test av avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Takplater, tapet på vegg, belegg på gulv.
Innredning med servant og 1-greps kran.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefales å etablere balansert ventilasjon i boligen når ventilasjon skal utbedres.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Lukt kan bli igjen i rommet eller føres til tilstøtende rom.



Foto viser ingen ventil i tak for avtrekk.



Foto viser ventil i vindu.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Trepanel tak og vegger, belegg på gulv.
Servant og gulvmontert toalett.
Avløp for servant er ført gjennom vegg til sluk i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens: Uten ventilering vil lukt kunne bli hengende igjen etter bruk og spre seg til tilstøtende rom. Manglende ventilasjon medfører også økt og uønsket fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig innneklima og bør utbedres med tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å etablere balansert ventilasjon i boligen når ventilasjon skal utbedres.

Mekanisk avtrekk må etableres for TG 0/1/ naturlig ventilasjon må etableres for TG 2.

Kostnadsestimat settes ut fra rimeligste løsning, ventilkanal gjennom bod som føres ut gjennom grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Foto viser ingen ventilasjon i tak/ vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig kobberør anlegg i kjeller og kjøkken 1. etasje.
Bad 2. etasje er tilknyttet ett nyere rør-i-rør system, fordelerskap besikket i kott, lekkasjerør er ført til dusjsone i bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kobberør anlegg er passert, i hovedsak skjult og vurderes på bakgrunn av alder. Vannrør har passert brukstiden (over 70 år). Forventet levetid på vannrør er 25 - 75 år, anbefalt brukstid 50 år. Jevnlig ettersyn og kontroll er påkrevd, lekkasjer kan oppstå plutselig.

Vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/ stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd. Det registreres mindre irring på kobberør som erfaringsmessig skyldes kondens som følge av manglende isolering, anbefales å holde kobberør under jevnlig kontroll da lekkasjer kan oppstå plutselig.

Hovedstoppekran er ikke merket. Dette gjør det vanskelig å identifisere riktig kran ved behov for stengning, noe som kan forsinke tiltak ved lekkasjer.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Videre undersøkelser anbefales.

Det er forhold som kan innebære høy risiko for skjulte skader eller store kostnader. Vi anbefaler at det gjennomføres nærmere undersøkelser før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Bytte av vannledning fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering.

Ved utbedring av overnevnte avvik anbefales hjemmelshaver, grunnet fremtidige strengere krav til boligsalg, å forvente dokumentasjon fra utførende på utbedring.

Minimum en kort beskrivelse av utførelse og materialvalg inkludert bilder.



Foto viser stoppekran.



Foto viser irring kobberør anlegg.



Foto viser rørskap for rør-i-rør system.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og delvis plastrør besiktiget i bod kjeller. Synlige stakeluker på støpejerns rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lufting av avløpsanlegger er kun med en vakumventil/ durguventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken. Det registreres noe kloakkluft i kott på loft som indikerer at det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjon/ ventilasjon i boligen generelt. Avløpet må føres over tak for å lukke avviket. Manglende lufting over tak kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør av eldre type kan korrodere innvendig og det kan forekomme forstoppelser i anlegget som vil medføre reparasjoner. Lekkasje kan forekomme og medføre reparasjoner, når er imidlertid vanskelig å si noe om. Begrenset kunnskap om anlegget medfører at det anbefales videre kontrollert av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge nøye med på avløpsrør da disse ved bruk av kaldt og varmt vann glir fra hverandre og må derfor etterstrammes for å forhindre fuktskader.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og toalettrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kloakklufting må føres over tak.

Ytterligere undersøkelser av avløpsrør ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.



Foto viser durguventil på loft.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Ventilasjon er i hovedsak ventil i vindu og veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastningen i flere rom, da ventileringen kun er basert på naturlig ventilasjon uten aktiv luftutskifting. Erfaring viser at slik løsning ofte ikke gir tilfredsstillende luftskifte i henhold til kravene for de aktuelle rommene ved normal bruk. Som følge av dette vil ventileringen ikke oppnå dagens krav til luftkvalitet i oppholdsrom. Det er derfor valgt tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på avviket. Mangelfull ventilerings kan medføre kondensdannelse og dårlig inneløst klima i de aktuelle rommene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilerings.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Eier opplyser om dagtank for tidligere oljefyring.

Oljetank og oljefyr skal ifølge eier være fjernet og avkoblet, kun synlig dagtank i trapp til kjeller med noe gjenstående røropplegget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dagtank for fyringsolje er til stede, men er ikke lenger i bruk og er avkoblet etter tidligere oljefyringsanlegg.

Konsekvens: Ubenyttet og frakoplet tank kan utgjøre en forurensningsrisiko ved lekkasje og står i konflikt med dagens krav til oppbevaring av fyringsolje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å foreta sanering/fjerning av dagtank i henhold til gjeldende krav for tanker ute av bruk, samt kontrollere området for mulig forurensning.



Foto viser eiers opplysning om dagtank.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, montert i stue 1. etasje, 2017, ca. 9 år på befaringsdagen.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Eier har oversendt kvittering for bankutskrift som skal være for service utført av AC Senteret i 2025, ny service anbefales derfor i 2027.

Ifølge eier/ oppdragsgiver er ikke anlegget opplyst å ha avvik utover normal brukssitasje.

Tilstandsgrad 1 velges på bakgrunn av eiers informasjon om foretatt service og det må forventes en tilsvarende redusert gjenstående levetid/ brukstid på varmepumpen.

Tilstandsrapport



Utvendig varmepumpe, datoført 2017.



Foto viser varmtvannstank.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 198 liter, avlest alder 2006, montert i bod kjeller ved siden av sluk.
Bereder står på betonggulv.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fast strømtilkobling etter dagens krav, da varmtvannsbereder er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. Dagens tilkobling medfører en økt risiko for termiske skader og i verste fall brannfare ved langvarig belastning. Under befaringen ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til overoppheting eller termiske skader på hverken støpsel eller stikkontakt. Dette anses likevel som et avvik som bør utbedres. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fast installert tilkobling for varmtvannsbereder i tråd med gjeldende elektriske krav.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, i henhold til NS 3600:2018 velges TG 2 grunnet alder. Eldre varmtvannsberedere har normalt redusert gjenstående levetid og økt risiko for funksjonssvikt. Det kan derfor oppstå defekter og lekkasjer i berederen. Tidspunkt for eventuell feil er ukjent, og det kan medføre følgeskader ved svikt. Avviket er vurdert som relevant å påpeke for kjøper. Ved lekkasjer kan det bli påført fuktskader i tilstøtende rom som følge av manglende tettesjikt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fast strømtilkobling må etableres for å lukke avviket. Krav kom i 2010 for varmtvannstanker over 2000 W, og i 2014 for varmtvannstanker over 1500 W.

Varmtvannstank må skiftes ut, når er vanskelig å si noe om da dette avhenger av bruk og bruksbelastning på varmekolbe.
Ved bytte av bereder anbefales det å bytte til smart bereder.



Foto viser tank tilknyttet stikk i tak.



Foto viser alder på varmtvannstank.

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 bygnings sakkyndig 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.

Tilstandsrapport

Automatsikringer, sikringsskap er montert i gang m. trapp 2. etasje. For å kunne dokumentere om det er tegn til at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap er tett er det behov for å fjerne kapslinger og annet elektrisk utstyr i sikringsskapet. Dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, dette kan derfor ikke kontrolleres på befaringsdagen og anbefales ytterligere undersøkt ved elektriker.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953 Anlegget er i hovedsak fra byggeår, byttet sikringer i 2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ifølge eier er det kun benyttet fagfolk ved utbedringer. Sist det ble foretatt arbeid på anlegget, ref. egenerklæring var i 2012 av Kverneland Elektro.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra oppgradering sist i 2012.

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 Opplysning gitt av eier.

Se ellers egenerklæring.

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

Nei Opplysning gitt av eier.

Se ellers egenerklæring.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

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 Det anbefales en utvidet kontroll av elektrisk anlegg.

ÅRSAK

Anlegget er av eldre dato og har ikke synlig jording i synlige stikk.

Synlig jordingskabel kommer frem under terrasse, ukjent tilknytning.

Synlig løs antenne med hull gjennom skapet og ledninger gjennom hull i underkant av skapet.

Det mangler samsvarserklæring på arbeid i 2012.

Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg.

Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll iht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.

KONSEKVENS

Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens forenklede kontroll av den bygningssakkyndige.

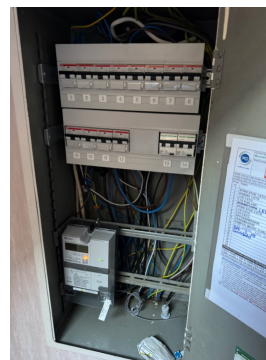


Foto viser innvendig sikringsskap.



Joringskabel som kommer frem under terrasse.

Tilstandsrapport



Synlig hull i skap under pga. ledninger som går inn og tidl. antenne.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Litt saltutslag i trapp nedgang til kjeller. Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår. Opplysning gitt av eier. Dreneringen lar seg ikke tilstrekkelig vurdere pga. konstruksjon over terreng er tildekket, eksempelvis; grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- det er ikke synlig grunnmursplast, på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Manglende grunnmursplast medfører økt fuktbelastning mot grunnmuren og kan medføre at vann trenges inn. Innvendig er det synlige tegn til manglende funksjon i form av saltutslag.
- under veranda er det ikke etablert sluk, kun hull ned mot grunn. Medfører at overflatevann ikke fjernes tilstrekkelig bort fra boligen og fører til økt fuktbelastning på grunnforhold/ terrengforhold og fukt i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Dreneringen må byttes/ oppgraderes, etterisolering av grunnmur anbefales.



Foto viser hull i betong under veranda.



Foto viser relativt flatt terreng ved gårdsrom og under terrasse.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ifølge eier grunnmur av betongblokker, fundament er under bakkenivå og derfor ikke synlig.

Utvendig og inv. del er pusset er med stedvis påforede vegger. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss/ sprekker/ pussanskallinger i grunnmuren. Riss/ sprekker og pussavskallinger tyder på at fukt trenger inn og fører til at puss løses. I kombinasjon med inv. saltutslag er dette antydning på at riss/ sprekker fører fukt gjennom muren grunnet utvendig terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Grunnmuren avdekkes utvendig og innvendig for skader, skader utbedres.

Tilstandsrapport



Påvist enkelte riss/ sprekker/ puss avskallinger rundt boligens grunnmur.

Forstøtningsmurer - Sør/ øst side

Etablert forstøtningsmur av delvis naturstein med betong og betongmur på sør og øst side av eiendommen.

Etablert hekk bakenforliggende natursteinsmur og rekkverk med netting på betong-del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I støttemuren er det påvist større og mindre sprekker og/ eller skjevheter. Tilstandsgrad 3 velges grunnet vurdering om større riss og sprekker. Ytterligere undersøkelser er påkrevd, tiltak påregnes gjennomført, for å få oversikt på evt. utbedringskostnader. Forhold som påvist kan skyldes dårlig grunnarbeid og medføre skjulte feil som kan medføre større utbedringer/påkostninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemur anbefales å holde under jevnlig kontroll (halvårlig/ årlig), ved større utvikling i grove sprekker må det påregnes tiltak.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Foto viser støttemur.



Foto viser sprekk i støttemur, flere slike sprekker er observert, stedvis kontroll 1 - 2 cm.

Forstøtningsmur i tilknytning med nabo og garasje

Etablert en forstøtningsmur mot naboeiendom, i tilknytning til støttemuren er garasje etablert inntil muren. Rekkverket er ikke vurdert da dette anses å være ett forhold naboeiendommen har ansvar for. Eier opplyser om delt ansvar for forstøtningsmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I støttemuren er det påvist mindre sprekker og/ eller skjevheter. Tilstandsgrad 2 velges grunnet vurdering om mindre riss og sprekker. Ytterligere undersøkelser er påkrevd, tiltak påregnes gjennomført, for å få oversikt på evt. utbedringskostnader. Forhold som påvist kan skyldes dårlig grunnarbeid og medføre skjulte feil som kan medføre større utbedringer/påkostninger. Foran støttemuren er det etablert ett bed med vegetasjon som medfører at ikke hele muren er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemur anbefales å holde under jevnlig kontroll (halvårlig/ årlig), ved større utvikling til grove sprekker må det påregnes tiltak.



Foto viser tak på garasje og forstøtningsmur med rekkverk mot nabo.

Tilstandsrapport



Foto viser endel riss/ sprekker i muren. Rekkverket har enkelte slitasjer i spiler.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett skrånet terreng. Omkringliggende terrenforhold fremstår relativt flatt med stedvis helning mot boligen. I hage er det vegetasjon som ikke er nedklippet og vanskelig å si noe om de omkringliggende forhold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

-boligen ligger i ett skrånende terreng, der synlig del i gårdsrom på vest side og hage sør side er relativt flatt, på nord side er det fall langs med grunnmur som flater ut ved benyttelse av betongdekke på øst side av boligen under veranda. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen og skader i rom under terreng. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng medfører at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Tilstandsgrad 2 begrunnes derfor med at det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning/ redusert levetid på dreneringen.

- vegetasjon er i hage inntil grunnmuren, dette er ikke å anbefale med tanke på drenerende masser eller fuktpåføring på tilstøtende veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type (synlig del innvendig tilsier støpejern).

Ifølge eiers egenerklæring er deler av kommunal tilkobling til eiendom byttet rundt år 2000 av rørlegger Lode, konferer eier for mer informasjon.

Avløpsledninger og vannforsyning er iht. fremlagt dokumentasjon offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Foreligger pålegg om separering av avløpsledning, medfører kostnader til omlegging og tilpasning av eksisterende ledningsnett. Arbeidet kan medføre inngrep i uteområder og midlertidige praktiske utfordringer. Manglende gjennomføring kan føre til at eiendommen ikke tilfredsstiller gjeldende krav fra myndighetene. Det kan også medføre administrative reaksjoner ved forsinkelse. Separering vil på sikt bidra til bedre funksjon og redusert risiko for avløpsproblemer ved kraftig nedbør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vannledninger er passert, i hovedsak skjult og vurderes på bakgrunn av alder. Vannrør har passert brukstiden (over 70 år). Forventet levetid på vannrør er 25 - 75 år, anbefalt brukstid 50 år. Jevnlig ettersyn og kontroll er påkrevd, lekkasjer kan oppstå plutselig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre separering av avløpsledningen i tråd med gjeldende krav fra kommunen, inklusiv prosjektering, nødvendige gravearbeider og tilpasning av eksisterende ledningsnett, samt dokumentasjon på utført arbeid til ansvarlig myndighet.

Bytte vann og avløpsledninger i forbindelse med utbedring av separering. Tas forbehold om at eiers informasjon om at deler av avløpsanlegget er byttet tidlig 2000-tallet er riktig.



Foto viser hva som vurderes å være utv. stoppekrane, konferer eier for mer info.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

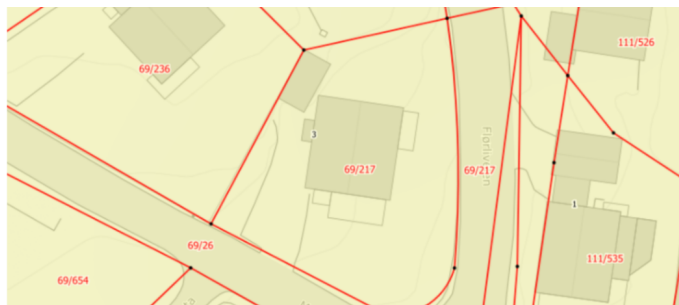
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

RADON

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Konstruksjon er lukket og det kan derfor ikke verifiseres tilstand eller om radonsperre er etablert. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

ELEKTRISK

Større feil og mangler ved anlegget.



Iht. kart er det moderat til lav forekomst av radon i området.



Iht. kart ligger boligen utenfor områder med skredfare, flomfare og marin leire.

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

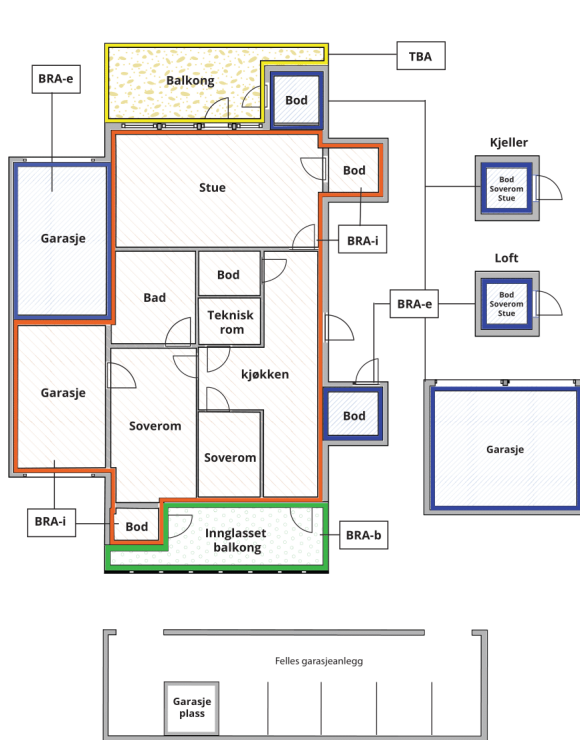
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	53			53	
1. Etasje	73			73	26
Kjeller	68			68	
SUM	194				26
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. Etasje	Gang m. trapp, gang, bad, stue, soverom, kott		
1. Etasje	Gang/ entre m. trapp, gang, kjøkken, toalettrom, stue		
Kjeller	Gang m. trapp, bad, vaskerom, 2 stk. boder, toalettrom, 3 stk. soverom		

Kommentar

Loft er ikke målbart areal grunnet lav høyde.

Terrasse og balkongareal:

Veranda, ca. 7 m²

Terrasse, ca. 17 m²

Overbygg ved hovedinngang, ca. 2 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Etasjer har større skjevheter innvendige gulv som medfører at avstand 1,9 m og fri bredde på 0,6 m varierer og det er etablert kott med ulike bredder. I kjeller er det enkelte rom med påforede vegger og rom uten påforede vegger, dette medfører at det vil gi ulike areal målinger.

Dersom areal er avgjørende for kjøp må areal derfor kontrolleres av kjøper ved eventuell skanning eller egen oppmåling. Boligen har en alder som tilsier at det kan forekomme skjevheter som medfører at den er vanskelig å måle.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 2. Etasje: Kjøkken er i bruk som bad, etablert ekstra vegg mellom rom for trapp og gang.

1. Etasje: Soverom er i bruk som del av stue.

Kjeller: Vaskerom er avdelt og deler av rommet er tatt i bruk som soverom. Boder og gang areal er tatt i bruk som soverom.

Det er foretatt endring fra opprinnelig godkjent planløsning.

Inngrep i bærende konstruksjoner medfører søknad til kommunen.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er tiltak som er søknadspliktig.

Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene.

Eksempel på rom som er tilleggsdel er bod, oppbevaringsrom, teknisk rom eller er en gang mellom rom som kun er tilleggsdel.

Kjeller fremstår å ha krav til en slik bruksendring da boder er i bruk som soverom.

Forutsettes at det var åpning av tilsvarende karakter i stuer når de ble ombygd fra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig garasje er det en bredde på ca. 2,8 m, dette medfører at det kan ved ekstra brede bilder være begrenset parkeringsmulighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Anders Serigstad	Takstingeniør
	Björg Palma Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	217		0	806.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Maudalsgata 3

Hjemmelshaver

Vik Björg Palma

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Om tomten

Tomten er utvendig med singlet gårdsrom, plen, prydbusker, bed og støttemurer mellom nabo og mot offentlig vei.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1964

Kommentar

Oppgitt av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppbygget i betong og i tilknytning til forstøtningsmur mot overliggende nabo.

Innvendig er det påvist isopor uten tildekning som ved brann kan medføre til større brannutvikling, isopor anbefales fjernet.

Videre er det observert en del riss/ sprekker i overflater.

Garasje må påregnes ett større vedlikehold som følge av synlig tilstand.

Se egen vurdering for Garasje og forstøtningsmur.

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	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.02.2026	Eier oppdaget feil i rapport, stod kjøkken var i bruk som soverom, korrekt informasjon er bad.

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 fukttinnhold 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.