

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hansahagen 16 , 4322 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 47, bnr. 1215

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 11795-1069

Eiendomsverdi ref nr: VT2003

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**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 taksmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

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



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag: Rekkehus er generelt i normal stand iht. alder, enkelte tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

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

## Rekkehus - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus fra 2011, oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler.

Pulttak som er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet 1.etasje er fra byggeåret.

Vinyl belegg på gulv og malte overflater på vegg.

Utstyr: bereder, uttak vaskemaskin, samle skap for vann, sentralstøvsuger.

Det er mekanisk avtrekk.

### Baderom 1.etasje

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

vegg montert toalett, dusj vegger/hjørne og

Varme i gulv

Det er mekanisk avtrekk.

### Baderom 2.etasje

Gulvet er flislagt med sokkel, malte strie på vegg.

Rommet har badekar med dusj, wc, vask.

Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt mørk benkeplate av laminert spon, integrerte hvitevarer.

Det er mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper

ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett, rør i rør plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og

fungerende stand.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med stedstøpt plate og grunnmur i betong. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Ukjent status på Radon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

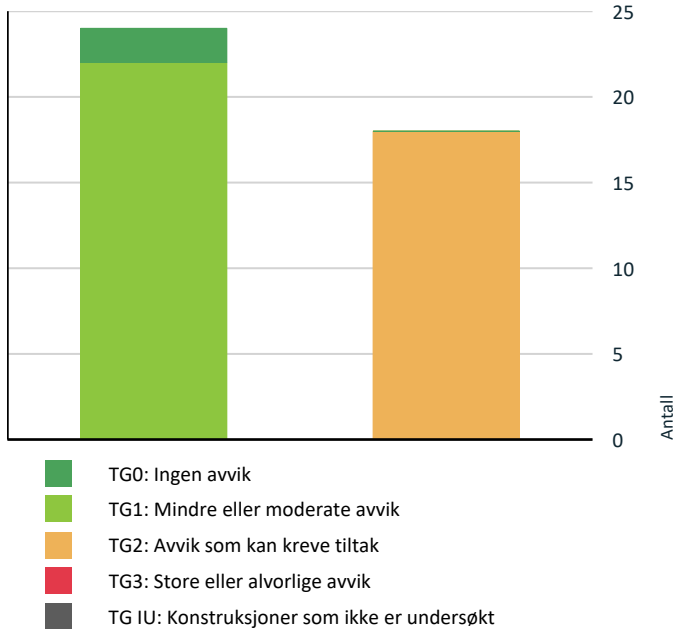
## Rekkehus

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

Bod i 1.etasje er omgjort til vaskerom, ukjent om bruksendring foreligger.

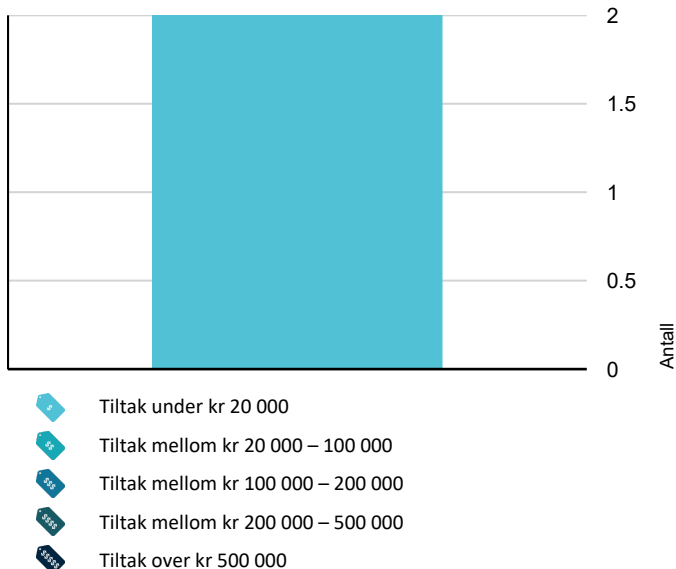
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, er ikke vurdert med tilstand. F.eks., carport. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Flytting av møbler/inventar for tilkomst til bygningsdeler, installasjoner og innretninger begrenses til det område som er mest utsatt. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt.

## Oppsummering av avvik

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

## Rekkehus

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Wc m/dusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2013

### Kommentar

Eiendomsverdi på nett

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget, Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Takteking fra byggeåret normal slitasje med noe grønske/mose i toppbelegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
  - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget. Flate tak krever rengjøring med jevne mellomrom og da spesielt om høsten, dette for å fjerne eventuelt løv etc fra sluker og taknedløp. Nærmere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Taknedløp fra balkong mot gårdsrommet er avsluttet over terreng, anbefales tilknyttet avløpsnett.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Liggende og stående bordkledning

### Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning er spikret med maskin, enkelte spiker stikker noe langt ut og kan med fordel etter festes, slik at den ligger tett inn mot bakforliggende spikerslag. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegggen på grunn av sen uttørring av fukt i vegggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledni. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Rust i avkast utluftning bakveggen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er stedvis ikke påvist montert musebånd i nedkant av yttervegg ved utvendige hjørner, og baklistverk dør anbefales kontrollert. Forholdet anses som et avvik fra god byggeskikk og kan medføre økt risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon og bygningsdeler. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kompakt tak.

Tak og tekning er begrenset besikt pga. sikkerhet og risiko for personskaade.

### Vurdering av avvik:

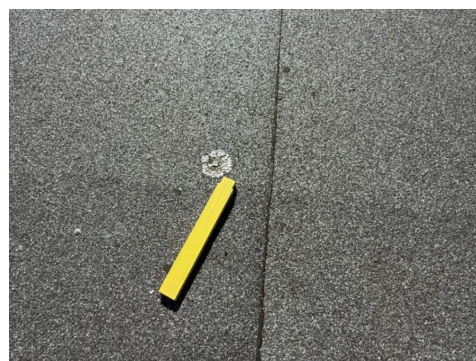
- Det er avvik:

Det ble ikke registrert noe direkte synlige avvik. TG.2 Begrunnes med at det ble registrert noe knirk i undertak/taktekning, skjulte forhold, ukjent årsak som kan vurderes undersøkt nærmere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig himling anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.



Knirk i tak ved berørt område

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er fra byggeåret (Dudek)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduer er fra byggeåret (Dudek), generelt normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Påregnelig normalt med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister og noe slitasje i pakninger og beslag.

Slitasje merker i nedre karm innvendige vindus foringer ved enkelte vinduer i både i 1.etasje og 2.etasje, skyldes trolig vannsøl etter planter. (5 stk) Noe slitasje merker i listverk/overflate ved vindu bak kjøkken vask. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag. Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Slett

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk.

Noe slitasje i ytterdør bunn dør/karmlist bak dør bi-inngang vaskerom, må behandles.

Overflatebehandling, justering, vedlikehold må påregnes på de mest utsatte dører.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### • Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeåret, normal slitasje påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk.

Noe nedbrytning i overflater/karmner som er mye utsatt for sol og fuktighet. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Mindre hakk, fuktskade i front bod dør (carport), noe slitasje i beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Andre tiltak:

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.

Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse og balkong i impregnerert trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Terrasser normale bruks slitasje i overflater.

Terrassegulv er montert utenpå kledning.

Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

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

Balkong er teknet med belegg med avrenning til takrenne.

Balkong er tildekket av trekonstruksjoner av terrassebord, underlag er dermed begrenset besiktet. Noe svikt i terrassebord skyldes for stor avstand mellom spikerslag over 60 cm cc.

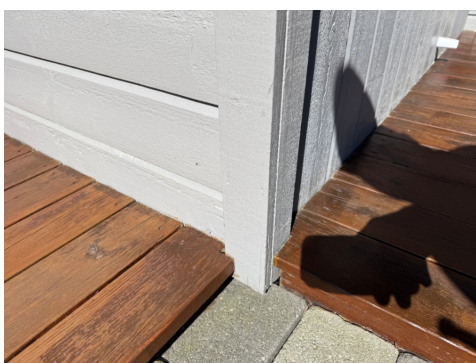
Rekkverks høyde er målt til 93 cm fra terrasse plating, lavere en 1 m som er for lavt etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

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

Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking og hindre kapillært opptak av fukt. Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett. Vaskerom har vinylbelegg på gulvet, fliser på gulv på bad.

Ferdigmalte overflater på vegg og i himling.

Merknad. påregnelig normalt med enkelte mindre riss/sprekk i overganger malte overflater himling og vegg.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

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

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

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

Det er målt ca. 5 -7 mm høydeforskjell på gulv i stue 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dett

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ikke behov for umiddelbare tiltak.



### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe over tak med påmontert beslag, kun besiktet fra bakkenivå.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringdagen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

På generelt grunnlag kan feiekontroll inspeksjon av ildsted/pipe anbefales

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre, normale bruksslitasje, påregnelig normalt med noe knirk.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom fra byggeåret.  
Flis på gulv og vegg.  
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.  
Varme i gulv.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

Riss/sprekk er registrert i fuger mellom fliser rundt dusjbatteri og oppover.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- 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.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 37 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe lite fall på gulvet utenfor dusj, gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fall til sluk tilfredsstillende ikke preaksepterte krav med 1:50 lokal fall 0,8 m rundt hovedsluk, eller fall 1:100 fall på hele gulvet.  
Fuger mellom fliser på gulvet i dusj er noe nedslitt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### 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.
- 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.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.  
Noe kreklinger i vask.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten. Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsug i anlegg.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk med en fuktindikator i overflater mot våtsoner på våtrommet.

Undersøkelsen viser noe varierende utslag etter fukt i veggoverflater i dusj over blandebatteri der de er på vist riss/sprekker i fuger mellom fliser på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert tegn etter direkte fuktskade (svelling) i berørt område.

Det er ikke direkte tilgang bak konstruksjon vegg til dusj, for å finne eksakte fuktverdier må det bores i veggen, måling med fukt indikator (overflate søkere) gir ikke direkte pålitelige tall – de brukes til lokalisering av fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Påviste skader undersøkes nærmere/utbedres, det er fare for at tilstand vill forverre seg. Fukt kan legges seg bak flis eller bakforliggende konstruksjon.

Tetsjikt i fuger mellom fliser på vegg i dusj fremstår som utett, og må utbedres for å forhindre nedbrytning av materialer og potensielle fuktskader.

Dette kan føre til fukt i undergulv mulig begynnende føre til nedbrytning i materialer eller svekkelse i konstruksjoner over tid.

Lokale utbedringer i dusj legges til grunn, evt. kan dusjkabinett vurderes som midlertidig løsning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vinyl belegget på gulv og malte overflater på vegg.

Utstyr: uttak vaskemaskin, stoppekran, bereder.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, malte overflater på vegg og i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i. Glipper bak belegget i overgang vegg ved innvendige hjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg, glipper i overganger anbefales behandlet for å ivareta tettsjikt/vannsikkerhet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 35 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i. Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegget rundt sluk, og i oppbrett av belegget mot terskel i dør til bad. Det registreres luftlommer under vinylbelegget i som kan indikere dårlig heft mot underlaget. Dette kan føre til at evt. fukt legger seg i mellom tettsjikt og vegg overflate.

Oppbrett av vinyl belegget mot vegg er ikke pusset i.

Lav oppbrett mot rørgjennomføring i gulvet (anbefalt 25 mm), mindre riss i sveiset skjøl.

Mindre hakk i vinylbelegget på gulvet, betyr at tetthet av membran er punktert tilstand kan forverre seg anbefales utbedret.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

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

Påpekte forhold anbefales oppgradert.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Glippe mellom nedført belegg rundt sluk kan føre til at evt. v fukt vill legge seg i glippe

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- 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.

# Tilstandsrapport

Påpekte forhold anbefales oppgradert.

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

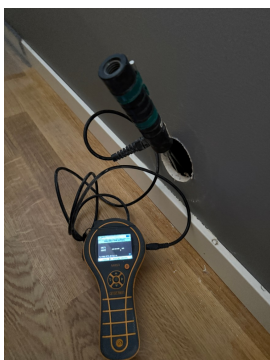
Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avsgug i anlegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 2. ETASJE > WC M/DUSJ

### Generell

#### Beskrivelse

Wc m/dusj og badekar fra byggeåret.  
Flis på gulv med sokkel og malte strie på vegg.  
Utstyr: Wc m/dusj og badekar, mekanisk avtrekk.  
Varme i gulv.



## 2. ETASJE > WC M/DUSJ

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Gulvet har fliser med sokkel flis på vegg, ellers malte strie samt taket er malt.  
Mindre slitasje merker på vegg etter badekar.

## 2. ETASJE > WC M/DUSJ

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

ca. 33 mm Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.  
Overflater bak badekar er begrenset besiktet, pga manglende tilkomst.

## 2. ETASJE > WC M/DUSJ

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran er synlig ført under klemring i sluk.  
Det finnes 2 sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Sluk under badekar er påsmurt, begrenset tilkomst for besiktelse av overgang tetsjikt og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.
- 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.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand kan medføre en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## 2. ETASJE > WC M/DUSJ

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Wc m/dusj og badekar.  
Normale bruks-alderingsslitasjer.

## 2. ETASJE > WC M/DUSJ

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > WC M/DUSJ

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen har begrenset tilkomst, samt at våtrom tilnærmet ikke har vært i bruk i dusjsone.

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

Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og alderingsslitasjer.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Merknad: Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask, det er ikke montert komfyrvakt.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledninger er av rør i rør system.  
Fordelerskap er lokalisert på vaskerom med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk.  
Noe iring ved stoppekran.  
Ingen direkte vesentlig synlige merknader.  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.  
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.  
Serviceavtale anbefales. Filter er jevnlig skiftet ifølge eier.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.  
Varmepumpe ca. 2 år gammel ifølge eier, service avtale anbefales.  
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.  
Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv, og har fast strømtilkobling etter dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider er ca. 15 år gammel, og må holdes under tilsyn som følge av oppnådd alder.

Normal levetid for v.v bereidere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for bereidere er 10 til 25 år.



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Dokumentasjon er fremvist.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.  
**2011**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ukjent**

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?

**Nei**

## Generell kommentar

Det er gjennomført en el kontroll datert 30.06.2011 av Simex AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terrenget mot grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terrenget. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omringende terrenget ringmur.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur i terrenget i hovedsak oppført i multiblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjelheter i muren.
- Konstruksjonene har skjelheter.

# Tilstandsrapport

Støttemur i multiblokk heller noe utover og har påvist skjevheter, med bulling i midten.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein innkjørsel mot nabo som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Dety mangler rekkverk sikring mot fall. Deler av rekkverk i terreng. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et boligområde. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 4 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som anbefales gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat og støy i rapport 50 - 55 dB. Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong, rekkverks høyde er målt til 93 cm fra terrasse plating, lavere en 1 m som er for lavt etter dagens krav.

Det mangler rekkverk ved innkjørsel, støttemur mot nabo.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til høyde på balkong rekkverk etter TEK10 (2010)

Minimum høyde: 1,0 meter

Nivåforskjell på mer enn 0,5 m, skal sikres med rekkverk, gjerde eller tilsvarende der det er fare for fall.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

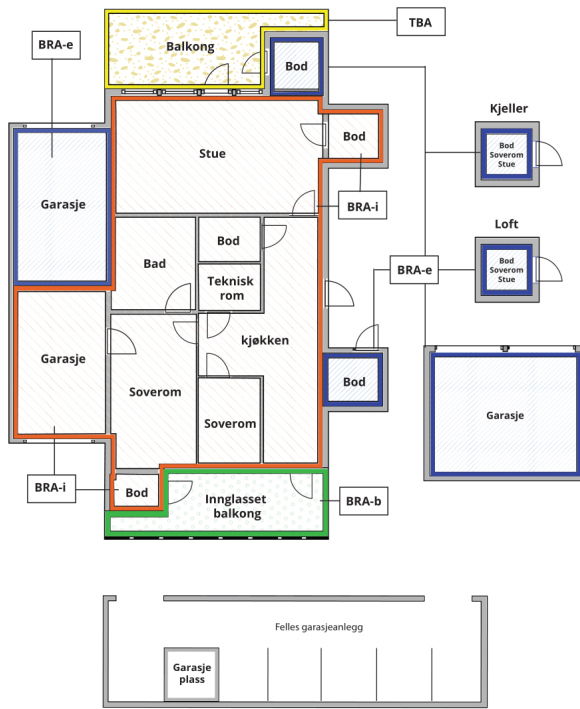
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	20
2. Etasje	60			60	8
<b>SUM</b>	<b>119</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, vaskerom, stue, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, wc m/dusj		

### Kommentar

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod i 1. etasje er omgjort til vaskerom, ukjent om bruksendring foreligger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Carport m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert. Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod er BRA-e.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Rekkehus</b>	119	0
<b>Carport m/bod</b>	0	5

**Kommentar**

Rekkehus

Carport m/bod

S-rom: bod

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Kjetil Steinskog	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	1215		0	297.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hansahagen 16

### Hjemmelshaver

Ebeltoft Birthe, Steinskog Kjetil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sandnes.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Parkering i carport, samt oppstillingsplass i gårdsrom.

### Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod og carport medfølger.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Utvendig bod på ca. 5 m<sup>2</sup> og biloppstillingsplass på felles parkering medfølger.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Carport m/bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

### Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.  
Innvendig gips (ubehandlet) på vegg og i himling.  
Pulttak i tre som er tekket med papp.

### Merknad:

Generelt normale bruks-aldnings slitasje i overflater.

- Enkelte mindre riss/sprekke i sted støpt gulv kan påregnes ellers normale bruks-aldnings slitajer.
- Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluften bak kledningen.
- Mindre fuktskade i front bod dør.
- Noe misfarging i undertak/trevirke carport, søyler er i kontakt med terreng og er dermed utsatt for fukt.
- Saltutslag i ringmur.

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	24.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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