

Nikolai Astrups gate 8 4307 Sandnes

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 204 m²

BRA-i: 170 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

15

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. 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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30243>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, forventet levetid er utgått.

Det registreres variable fuktverdier i påforet vegg, samt observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påpekte forhold anbefales drenering oppgradert.

Opprette fall fra grunnmur.

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.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Kjeller - Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og malt vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.

Mekanisk avtrekk/pax vifte.

Ca 75 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

-Begrenset tilkomst på befaringsdagen.

-Registrert saltutslag i yttervegg, påregnelig normalt, skyldes manglende fuktsikring og ventilering.

-Stålsluk, påregnelig med utskiftning ved fremtidig oppgradering av våtrom/bunnledninger.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og synlig røropplegg.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Våtrom: Kjeller - Bad

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant og dusj.

Mekanisk avtrekk.

Ca 35 mm fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende, registrert variable fuktverdier og skader i treverk som tyder på utettheter.

-Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskel, ved en lekkasje utenfor nisen vil gang bli påført skade.

-Drypplekkasje fra blandedbatteri.

-Riss i servant

-Belegg omliggende toalett er mangelfull, rom tilfredsstiller ikke krav til tetthet.

-Manglende tilluftspalte på dør til bad.

-Plassering av toalett er utidsmessig ift. størrelse av rom.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, iht. alder og registrerte merknader må våtrom påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Stedvis noe riss/sprekker/avskalninger i pussen/maling.

Setning i grunnmur i vaskerom kjeller.

Enkelte riss/sprekker i er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Registrert saltutslag på synlig grunnmur og betonggulv, ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostsprengning, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Påforet vegger i kjellerstue med skumplastisolasjon, dette er ikke iht dagens tekniske anvisninger.

Anbefales utbedret ved fremtidig renovering.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventiler i bolig generelt.

Innledning/oppgradering av kjeller bør gjøres sammen med oppgradering av utvendig drenering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk 2. etasje målt til cm 99/100cm.

Rekkverk entre og balkong 1. etasje målt til ca 64 cm

Manglende håndløper til trapp balkong 1. etasje.

Stedvis avskalling, og synlig korrodering arming i underside balkong 1. etasje.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Balkong 1. etasje

Opprette tekking på membran, bedre drenering, samt pusse skadet betongdekke.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er i hovedsak byttet etter 2016, vinduer i kjeller med noe varierende alder

Merknader:

-Stedvis krakelering og avskalling i utvendige karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Kondensering i vinduskarmen i kjellerstue, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Mangelfull tetting omliggende vindu ved balkong, ingen registrerte følgeskade.

-Sprekk i glass i trapp mellom 1 og 2. etasje, ingen registrert følgeskade.

-Kjellerdør henger og tar i karm.

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av enkelte beslag og hengsler anbefales.

Utskifting av enkelte eldre dører og vinduer med slitasje må påregnes på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis riss/sprekker/avskalling i pusset yttervegg.

Manglende fall på smyg over enkelte vinduer.

Korrodering i ventilhetter i yttervegg.

Yttervegg må behandles med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut. Ikke nærmere kontrollert.

Normal levetid for puss/om pussing er 10 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Jevnlig behandling av overflate.

Opprette fall i smyg.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av zink og aluminium.

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

Taknedløp er avsluttet over terrenget ved kjellertrapp, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Tg:2.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Manglende ventilering på deler av takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 8 mm avvik på total planhet i 1 og 2. etasje.

Manglende tilkomst for kontroll av kjeller på befaringsdagen. Ift. konstruksjons oppbygging og manglende avretting må det påregnes støtte avvik i denne etasjen.

Merknader:

-Innvendige overflater i 1 og 2. etasje hovedsakelig oppgradert i 2018. Gulv i 1 og 2. etasje opplyst avrettet i den forbindelse.

Anbefalte tiltak

Nivellering av toppdekker i kjeller ved tilgang.

Ellers ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom: 2016

Oppsummering

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

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisterenen.

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert 2016/2018.

Deler av innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Opplysning gitt av eier:

"Avløpsrørene under huset er fra byggeåret. Rørene ligger «stu i stu» og har over tid forskjøvet seg noe, noe som

gjør systemet sårbart for blokkeringer dersom det ikke brukes egnet toalettpapir."

"I 2014 inspiserte Loftheim Renovasjon avløpsrørene under huset, frem til kum i hagen. Avdekket da at røret burde fornyes eller byttes."

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Oppsummering

Vannrør med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse senere oppgraderinger.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

-Stoppekran er ikke kontrollert, anbefales funksjonstestet.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Funksjonstestet stoppekran.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig oppgradert fra 2016. Samsvarserklæringer fremvist. Boligen har stedvis noe eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, da spesielt i kjeller for å hindre kondensering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Motfall på gulv fra nedsenk til dør, funksjon ivaretatt.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusjnisen ved spyling, funksjon ivaretatt.

-Sprekk i en flis under fordeler skap for vann, dette skyldes utløst spenninger, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-"Bom", noe mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpesluk. Funksjon ivaretatt.

(Utbedres med bi-imp eller lignende)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Merknader:

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

-Riss/krakelering i servant, ingen registrerte utettheter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sistereen.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningene er iht regelverk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Takhøyde i kjeller ca 2m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2025

Rapportdato
20.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Olav Tørresen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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 ved eierskifte.

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.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nikolai Astrups gate 8, 4307 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **70**

Bruksnr: **394**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1958 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur av teglstein.

Yttervegg av teglstein som utvendig er pusset og slømet.

Betongdekke, med tre bjelkelag mot loft.

Saltak i tre som er tekket med teglstein, med valmet overbygg ved entre og stue som er tekket med zink.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium og zink.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen med varierende alder, innvendig og utvendig mellom 2014-2025

Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner/bygningsdeler har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	52	52	0	0	2
1. etasje	57	57	0	0	14
Kjeller	61	61	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	204	170	34	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	52	52	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	57	57	0	Entre/gang, wc og stue/spisestue/kjøkken. -BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	61	45	16	Kjeller entre/gang, bad, kjellerstue, og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Lagerrom og bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	34	0	34		Garasjerom - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	204	154	50		

Kommentar til arealberegning

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong 2. etasje - 2 m2 - TBA

Balkong 1 .etasje 14 m2 - TBA

2020

Utvendig bod i tilknytning til garasje - 13 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal) (Fokus Byggservice as)

2014

Garasje - 33,50 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal) (Stolt bolig)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Drenering fra byggeåret, forventet levetid er utgått. Det registreres variable fuktverdier i påforet vegg, samt observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. alder og påpekte forhold anbefales drenering oppgradert. Opprette fall fra grunnmur. 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.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Stedvis noe riss/sprekker/avskalninger i pussen/maling. Setning i grunnmur i vaskerom kjeller. Enkelte riss/sprekker i er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Registrert saltutslag på synlig grunnmur og betonggulv, ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostsprengning, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-1
Støttemur fremstår i normal god stand iht. alder.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

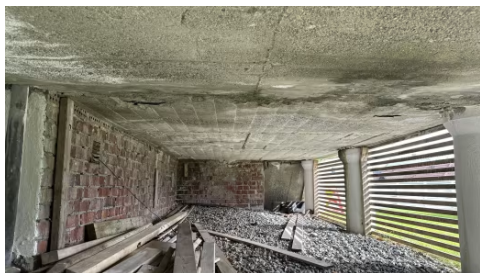
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Påforet vegger i kjellerstue med skumplastisolasjon, dette er ikke iht dagens tekniske anvisninger. Anbefales utbedret ved fremtidig renovering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.
Innredning/oppgradering av kjeller bør gjøres sammen med oppgradering av utvendig drenering.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse, støttemur og hageanlegg opparbeidet i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverk 2. etasje målt til cm 99/100cm.
Rekkverk entre og balkong 1. etasje målt til ca 64 cm
Manglende håndløper til trapp balkong 1. etasje.
Stedvis avskalling, og synlig korrodering arming i underside balkong 1. etasje.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Balkong 1. etasje
Opprette tekking på membran, bedre drenering, samt pusse skadet betongdekke.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.
(enkel glass i kjellerdør)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører hovedsakelig skiftet 2016/2018/2022.
Eier opplyser at enkelte vindusrammer er av accoya. For nærmere informasjon konferer med eier.
Enkelte vinduer i kjeller fra 80 tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører er i hovedsak byttet etter 2016, vinduer i kjeller med noe varierende alder

Merknader:

- Stedvis krakelering og avskalling i utvendige karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Kondensering i vinduskarmen i kjellerstue, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Mangelfull tetting omliggende vindu ved balkong, ingen registrerte følgeskade.
- Sprekk i glass i trapp mellom 1 og 2. etasje, ingen registrert følgeskade.
- Kjellerdør henger og tar i karm.

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av enkelte beslag og hengsler anbefales.

Utskifting av enkelte eldre dører og vinduer med slitasje må påregnes på sikt.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Teglstein
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegg opplyst slemmet/behandlet 2014/2023/2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Stedvis riss/sprekker/avskalling i pusset yttervegg. Manglende fall på smyg over enkelte vinduer. Korrodering i ventilhetter i yttervegg. Yttervegg må behandles med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut. Ikke nærmere kontrollert. Normal levetid for puss/om pussing er 10 til 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig behandling av overflate. Opprette fall i smyg.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Generell info:

Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefaler bedre ventilerings av hems/innredet kryploft.

6.9 Renner og nedløp

Type	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av zink og aluminium.

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

Taknedløp er avsluttet over terrenget ved kjellertrapp, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Tg:2.

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Manglende ventilerings på deler av takutstikk, dette kan føre til kondensering, ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft.

6.11 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Tegl takstein og zink.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking, undertak og kasser opplyst skiftet i 2014. - Maldal Bygg	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra 2014, normal slitasje. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.	

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 8 mm avvik på total planhet i 1 og 2. etasje.

Manglende tilkomst for kontroll av kjeller på befaringsdagen. Ift. konstruksjons oppbygging og manglende avretting må det påregnes støtte avvik i denne etasjen.

Merknader:

-Innvendige overflater i 1 og 2. etasje hovedsakelig oppgradert i 2018. Gulv i 1 og 2. etasje opplyst avrettet i den forbindelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nivellering av toppdekker i kjeller ved tilgang.

Ellers ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Kjøkken: 2018



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slett/profilerte fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Platetopp montert i 2025.

-Noe mindre svelling i bunnplate i under vaskekum og kjøleskap, ingen utslag av fukt ved overflatemåling.

-Sprekke i skuffe i frys.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningene er iht regelverk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Bygge anmeldelse fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Takhøyde i kjeller ca 2m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: 2016



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

-Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Kloakk og overvann opplyst skilt i 2012.
Avløpsrør hovedsakelig oppgradert 2016/2018.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Bygningens avløpsrør med varierende alder, hovedsakelig oppgradert 2016/2018.

Deler av innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Opplysning gitt av eier:

"Avløpsrørene under huset er fra byggeåret. Rørene ligger «stu i stu» og har over tid forskjøvet seg noe, noe som

gjør systemet sårbart for blokkeringer dersom det ikke brukes egnet toalettpapir."

"I 2014 inspiserte Loftheim Renovasjon avløpsrørene under huset, frem til kum i hagen. Avdekket da at røret burde

fornyes eller byttes."

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

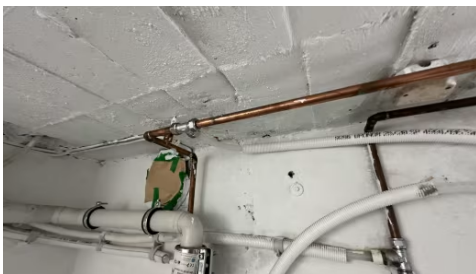
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

6.18 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Vannrør med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse senere oppgraderinger.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
- Stoppekran er ikke kontrollert, anbefales funksjonstestet.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Funksjonstestet stoppekran.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

"ACS Elektroautomasjon AS flyttet og byttet sikringsskap i 2016. I 2018 ble alt det elektriske i hovedetasjen og 2.

etg. byttet ut. Det ble satt inn El-bil lader også i denne sammenheng"

"Easee Home montert i garasje, på egen kurs. Klargjort for ladeboks nr. 2"

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Elektriske anlegget hovedsakelig oppgradert fra 2016. Samsvarserklæringer fremvist. Boligen har stedvis noe eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har stedvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

2025

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2018, seneste service skal være utført 2025. Ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse	
190L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder av nyere dato, ingen registrert skader på synlig del av bereder. Anbefaler nærmere kontroll ved tilgang. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering i bolig, da spesielt i kjeller for å hindre kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering samt tilluftspalte ved dører for optimal ventilering.	

6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnische, badekar, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann, servant i innredning og badekar. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 18 mm fall fra gulv topp slukrist til topp hjelpesluk. Motfall på gulv fra nedsenk til dør, funksjon ivaretatt.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad oppført i 2016. Gammelt bad ble revet, og det ble bygget nytt bad fra grunnen av. Badet ble utvidet og har fått nytt tettesjikt, membran og sluk i forbindelse med totalrenoveringen. -Fagmur og Flis AS - Øyvind Asheim AS (rørlegger) - Maldal Bygg (Svein Ole Maldal)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Motfall på gulv fra nedsenk til dør, funksjon ivaretatt. -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusjnisen ved spyling, funksjon ivaretatt. -Sprekk i en flis under fordeler skap for vann, dette skyldes utløst spenninger, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -"Bom", noe mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpesluk. Funksjon ivaretatt. (Utbedres med bi-imp eller lignende)	
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnische, badekar, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann, servant i innredning og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Riss/krakelering i servant, ingen registrerte utettheter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard tilknyttet sisternen.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkelt test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-0**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Kjeller - Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Flis på gulv og malt vegg i betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.

Mekanisk avtrekk/pax vifte.

Ca 75 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

-Begrenset tilkomst på befaringsdagen.

-Registrert saltutslag i yttervegg, påregnelig normalt, skyldes manglende fuktsikring og ventilering.

-Stålsluk, påregnelig med utskiftning ved fremtidig oppgradering av våtrom/bunnledninger.

-Hulltaking ikke foretatt grunnet konstruksjons oppbygging og synlig rørapplegg.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillers ikke dagens krav til tetthet, funksjon vurderes ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.25 Våtrom: Kjeller - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant og dusj.

Mekanisk avtrekk.

Ca 35 mm fra topp terskel til topp slukrist.

Merknader:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende, registrert variable fuktverdier og skader i treverk som tyder på utettheter.

-Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskel, ved en lekkasje utenfor nisjen vil gang bli påført skade.

-Drypplekkasje fra blandebatteri.

-Riss i servant

-Belegg omliggende toalett er mangelfull, rom tilfredsstillende ikke krav til tetthet.

-Manglende tilluftspalte på dør til bad.

-Plassering av toalett er utidsmessig ift. størrelse av rom.

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

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

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, iht. alder og registrerte merknader må våtrom påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert/lett utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser i øver etasjer, med noe slitasje i dører i kjeller, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

-Det er ikke lufter spalter på alle innvendige dører, dette hindrer ventilering og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Dør til bad 2. etasje tilslutter karm skjevt.

6.27 Øvrig: Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp

Innvendig trapp er en åpen og lukket tretrapp fra antatt byggeåret.

Oppgradert i overflater til 2. etasje i 2018. Stedvis noe brukslitasje og spenninger i trinn.

Spiler i rekkverk, og avstand i trinn er ikke sikret iht. dagens krav. Lavt rekkverk(80cm)

Manglende håndløper på vegg i trapp.

Lav høyde i deler av trapp til kjeller, dagens krav til fri høyde er 2m.

Fastmontert stige til hems er ikke sikret. Lavt rekkverk på på hems.(70cm)

Utvendig trapp

Rekkverk kjellervange målt til 52 cm.

Manglende håndløper til kjellertrapp og trapp entre 1. etasje.

Stedvis riss/sprekk/avskalling i pusset vange/rekkverk, stedvis avskalling i og bom i skifer flis i trinn.

Lav høyde ved nedgang kjellertrapp.





6.28 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Innvendige merknader:

- Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale i kjellerstue.
- Branntilsyn opplyst utført av Roagaland Brann og Redning, påpekte avvik tilknyttet feieluke og skap som var montert nær inntil pipeløp i 2. etasje. For nærmere informasjon konferer med eier.
- Pipebeslag over tak montert i forbindelse med skifte av taktekking i 2014.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Pipebeslag montert på skorstein over tak, ingen registrerte merknader utover noe renninger. Ingen registrerte skader eller lekkasjer innvending kryploft/hems.

6.29 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong. (Oppført av Stolt bolig.)
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående tre paneler.
Flatt tak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Aluminiums port m/port åpner.
Merknader:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant