

Viktig salgsinformasjon!

Tjødnavegen 15

Selger av eiendommen er et forsikringsselskap. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap.

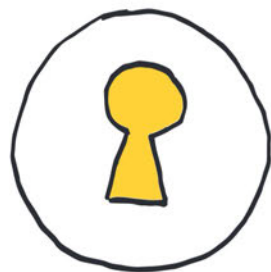
Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport Rogaland Byggtakst AS, 19.02.2024 (forrige salg)
2. Reklamasjonsrapport, Takst-Gruppen AS, 29.05.2024
3. Reklamasjonsrapport, Sandnes Bygg Kontroll AS, 28.08.2024



Elsker du boligen?



Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning og rask og knallgod kundeservice. Og kundeutbytte.

Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på kundeservice@dengulebanken.no eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.

Du kan også legge inn lånesøknad på dengulebanken.no. Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



Tilstandsrapport



Tjødnavegen 15, 4052 RØYNEBERG
SOLA kommune
gnr. 34, bnr. 181

Areal (BRA): Enebolig 170 m², Garasje 35 m²



Referansedato: 08.02.2024 Rapportdato: 19.02.2024 Oppdragsnr.: 19998-2001 Referansenummer: ET3580
Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS



Rapporten kan brukes i mest ett år etter befaringstiden, og kan ikke gjenbrukes ved flere boliglag i denne perioden. For eiendomsverdrapporter fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL-plan og bygningsloven, kvalitetsstyring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen
Uavhengig Takstingeniør
rune@btakst.no
930 56 841



Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024



Side: 2 av 22



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 regjer som gult/det boligen ble oppført (sjknadsstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningsalder, slik som slitasje eller normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til](#) [adferdsregulering](#). 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 fukttest.

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 utstyret for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formys helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tillegg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at formyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regjer som gult/det bygningen ble oppført (sjknadsstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, røkkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygnings bruk eller verdi vesentlig
- etasjekillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, nautst opå videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- skulde installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonsmåling av el- og VVS installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innetredning
- leire slik som hultevær
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (fortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesutaler (med mindre boliger har vedlikeholdsløst for fellesutaler og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesutaler har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 3 av 22



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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og forskrift til avhendingslova.

TGO

TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

Bygningdelen 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.

TG1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG2

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

Bygningdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedlagt funksjon. Graden gir når bygningdelen 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 følge-skader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG3

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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

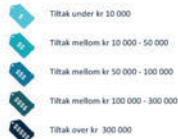
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningdeler, er et forenklet anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og må ikke forenkles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG1, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Beskrivelse av eiendommen

Sammenheng

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1974, med godkjent hybel/leilighet flg. matrikkel på bolig. Boligen er oppført med grunnmur av betong blokker med pussede ytterflater utvendig. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning. Etasjeskiller av tre bjelkeleg. Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein. Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt brann/hydsolering av konstruksjoner mot annen boenhet (Hybel). Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningdelene i denne del av landet.

Det gjøres oppmerksom på at selger/fullektig ikke har bebodd eiendommen (leidsbo). Selger har av den grunn ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i tilstandsrapport for bolig. Oppgitte årstall for bygningdeler fremkommer enten som stempel i bygningdelen, eller som følge av erfaringsmessig vurdering ut fra byggeskikk, material-design eller lignende fra en bestemt bygningdel/produkt. Avvik kan av den grunn forekomme.

Arealer

Overstikt over totalt bruksareal (BRA m²)

[GÅ TIL SIDE](#)

Enebolig

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Underetasje	79	0	0	79
1 Etasje	91	0	0	91
Sum BRA	170	0	0	

Garasje

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1 Etasje	0	35	0	35
Sum BRA	0	35	0	

Forutsetninger og vedlegg

[GÅ TIL SIDE](#)

Lovlighet

[GÅ TIL SIDE](#)

Enebolig

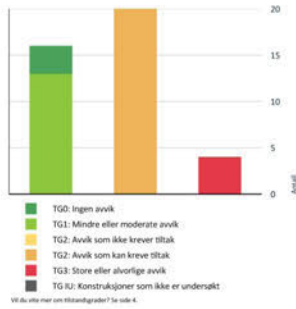
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent løst. Innredning ved befaringens dato, herav bodet i kjeller som er omgjort til rom beregnet for varig opphold. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Garasje

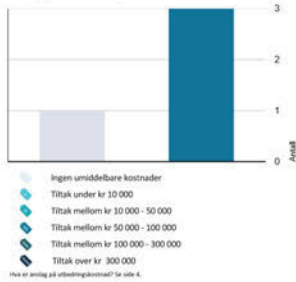
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Tegning viser at bygget er definert som carport, men er i senere tid omgjort til garasje. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 6 av 22

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1974).
Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved skadestidspunkt.
Denne bygning/felighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.
Kontroll av byggesknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggesjådermålinger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrumenter brukt ved besiktelsen: Fuktindikator: Trames MES. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivåering Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.
Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familier tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

100 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Vinduer [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [GÅ SE SIDE](#)

100 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekkning [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Utvendig > Dører [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Innvendig > Radon [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Innvendig > Pipe og bløstet [GÅ SE SIDE](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Innvendig > Innvendige trapper [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Shuk, membran og tettesjikt [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tiltiggende konstruksjoner våtrom [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Shuk, membran og tettesjikt [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Tomteforhold > Drenering [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [GÅ SE SIDE](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [GÅ SE SIDE](#)

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 7 av 22

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1974

Standard

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

UTVENDIG

1002 Taktekkning

Taket er tekket med betongtakstein. Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.

Undertak ble ikke kontrollert men forventer at det er blitt utført som normalt på oppføringstidspunktet (3mns utskiplåter, d-papp,stre, og lekter)

Utsnitt og vindikler fremstår i god stand.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak

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

1003 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
• Takrenner har punktvis lekkasjer.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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.
• Lokal utbedring må utføres.

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 8 av 22

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Tak nedløp mangler ved hovedinngang.

1001 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasade oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

1001 Takkonstruksjon/Loft

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsluke.

Det er ikke observert noe fuktskader eller andre former for skader.

Takkonstruksjon ventileres via raft som normalt på oppføringstidspunktet.

Takkonstruksjon synes å fungere som den skal

1003 Vinduer

Det ble ved befaring registrert punkterte isolerglass enkelte plasser. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde/siltasje og råteskader i enkelte vinduer, noe vedlikehold og utskifting må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Det er påvist noen glassruter som er punkterte eller sprukne.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer med råteskader.



Vinduer med råteskader.

1003 Dører

Boligen har teak hovedytterdør, teak balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik.
Dører har normal elde og siltasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftinger foretas på kort sikt.

1003 Balkong, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre, med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist andre avvik.
Terrassebord er slit og underdimensjonert i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrassebord bør vurderes iht. barneveie etter alder/ levetids betraktninger.

INNSENDIG

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 9 av 22

1001 Overflater

Overflater er i generell god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

1001 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv ned mot grunn i under etasje og etasje skillere av tre bjelkeag mellom under etasje og 1 etg.

Enkle nivåellinger er gjennomført med registrering av større skjelheter

Til Orientering:

Det er ikke rapportert intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000

1001 Radon

Det er ikke utført radon måling og bygget er ikke oppført med radon sperre da det ikke var krav om dette på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

1001 Pipe og ildsted

Pipe er murt i teglstein.

Utvendig er pipe beslått med metallbeslag.
Ingen synlige sprekker i u-etg, 1 etg. og loft, men har synlig tegn til fuktvanding i pipe i 1 etg og loft.

Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegndede.

Dette må evnt. gjøres av autorisert fagpersonell. Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Synlig fukt merker i pipe, mulig dette stammer fra før pipe ble tekket med metalbeslag.



Synlig fukt skjolder i tre panel, mulig dette stammer fra før pipe ble tekket med metalbeslag.

10.2 Innvendige trapper

Boligen har låktert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Rekkverk spiller har større åpninger enn 10 cm.

10.1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Ukjent
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinylbelegg på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/peil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinyl belegg er tilsuttet sluk og klemt med klemring.
Gulv har fall, men fall ender under innredning og får mot fall til sluk.
Vask og toalett fanger som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

UNDERETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Veggene har vinylbelegg og taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Gulv har fall, men fall ender under innredning og får mot fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må leges avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Det vil spilden være økonomisk rasjonelt og praktisk og korrigerende fall som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen/badet en gang skal renoveres, bør fall kvretas/etableres i dusjone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Forholdet er ikke tatt bilde av.
 Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membran/sjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

UNDERETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avvikt.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtrome.

UNDERETASJE > VASKEROM

10.2 Generell

Vaskerom med fliser på gulv og trepanel på vegger.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det at gulv har ikke noe form for membran.

Gulv fliser ligger løse enkelte plasser i gulvet.

Tre panel på vegger er ikke fagmessige utført.

Sluk er sjekket, sluk er fra bygge år.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Vaskerom oppfyller ikke byggeårets krav til tett gulv og har dermed avvikt til funksjonskravet i forskriften gjeldende for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtrome, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vaskerom uten membran i gulv.



Sluk i vaskerom.
UNDERETASJE > VASKEROM

1102 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltakning er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: ukjent
Dokumentasjon: Ingen

Bad med vinyl beleggs på gulv og vegger.
Innredning med servant, overskap m/spise og toalett.
Dusjone med nedslag direkte på vinyl beleggs.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er spekket, sluk er fra byggeår. Vinyl beleggs er tilsuttet sluk og klemt med klemming.
Lokalt fall i dusjone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvike fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

1101 Overflater vegger og himling

Veggene har vinyl beleggs og taket har tre panel.

1 ETASJE > BAD

1101 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbeleggs.
Lokalt fall i dusj sone.

1 ETASJE > BAD

1102 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbeleggs som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

1102 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

1102 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

1102 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakning er foretatt ved i soverom. Fuktvotemåling (vekts) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtzone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1101 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i respatex.
Vannslås i bask funnet i ordren, dvs. at den sitter fast og er tett.
Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har generell slitasje på overflater, hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må regnes med noe oppussing av kjøkken, evt. utskifting på kort sikt.

1 ETASJE > KJØKKEN

1101 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerer på befarsingsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1102 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1101 Avlepsrør

Det er avlepsrør av plast/støpejern

1102 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1101 Varmesentral

Det er installert varmpumper.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/iltak

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

10.3 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca 200 liter, fra 2011 og plassert i vaskerom. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVH. Imidlertid er alder på en VVH en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

10.8 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektrivirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) 1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Ja
Eksisterer det samsvareklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eilbyrå (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillegg eller varmgang (for eksempel termiske skader på deklor, kontaktpunkter eller lignende) i boligen

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 14 av 22

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

10.9 Drenering

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv). Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekket ingen symptomer på at det er snakk i drenering på befaringdato. Stedvise salufslag av normal karakter for kjellere av denne alder. Grunnet manglende visuell observasjon av de dreneringsforhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/iltak

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

10.2 Grunnmur og fundament

Bygningen har grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.

Det ble observert noe sprekker i grunnmur og utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelse.

Konsekvens/iltak

- Lokal utbedring må utføres.

10.3 Terrengforhold

Tomten ligger tilnærmet plan og med lite avrenning fra bolig.

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr. meter. Topp grunnmurs plate om det er (etter begynnelsen av 70 tallet) bør/skal være synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn rundt grunnmur og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

Konsekvens/iltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør følges med på og evt. korrigerer terreng ved behov, for at vann kan ledes vekk fra grunnmur.

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 15 av 22



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3540:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Intert bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omfuttende vegger. Bruksarealen kan bestå av flere boenheter.
Ekstert bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenheterne, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ut.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERN BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).
Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Areal 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 gull.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjøvheter 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 kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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 tilfått bruk til en annen. Dette kan kreve saknad 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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romslighet, romslighet og lyfthold 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 romslighet.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søkk 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. [Vi du vite mer?](#)



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke miljøvennlig areal (AKR)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	79			79		
1 Etasje	91			91		
SUM	170					
SUM BRA	170					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue , Soverom , Bad , Vaskerom , Hall m/trapp , Bod		
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Gang , Hall m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom som er innredet for varig opphold er ikke sjekket mot kommunens arkiv om disse er bygge godkjent iht. innredning ved befaringss dato, herav boder i kjeller som er omgjort til rom beregnet for varig opphold.
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke miljøvennlig areal (AKR)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 Etasje		35		35		
SUM		35				



SUM BRA 35

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning viser at bygget er definert som carport, men er i senere tid omgjort til garasje.
Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

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 (m ²)	S-ROM (m ²)
Enebolig	163	7
Garasje	0	35



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2024	Rune Sivertsen	Takstingsier Kunde Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilife	Eieforhold
1124 SOLA	34	181		0	866,7 m ²	BEREGNET AREAL (Anbita)	Eiet

Adresse

Tjødnavegen 15

Hjemmelshaver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpsum	Type
0	Utsifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.02.2024	Mottatt 16.02.2024	Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.02.1974	Mottatt 16.02.2024	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.02.1973	Mottatt 16.02.2024	Gjennomgått	1	Nei

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 20 av 22



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdsklarer i Forskrift til avhendingslova (byggers bolghandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealanalyse.

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som eller NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kår TG2 i Rapportensammendrag være innført i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten full utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitage eller redusert funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å vurdere fare for skade på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skulde konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablonmessig anslag.

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

v) **Tilstandsgrad TG/U:** Like undersøkte tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRÆSISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske beskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskeom (våtrom)

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

• For skulde konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlight), demoteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskeom (våtrom) rom under terring (kjelleretasje, underetasje og sokkeltetasje) eller andre bygningsdeler skyer eller eters aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terring kan unntaksvis unntas, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfuktigheter for P-RDM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggede tegnninger, eller når tegnninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sel boligen hadde ei sloyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrotragi fagperson ved behov for grunnigere undersøkelser.

TILLEGGSONDERSØKELSER

Etter avtale kan situasjonsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsondersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Sikkeprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spesielle redskaper eller lignende.

Oppdragsnr.: 19998-2001

Befaringsdato: 08.02.2024

Side: 21 av 22



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Berettes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak rått, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflateøk med egnet seukestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktnivå i materiale eller i bakkefløtende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blært annet hammerelektrisk og pappe).
- **Utvædd fuktsøk (hulltakning):** Boring av hull for inspeksjon og tuktmåling i risikoudsatte konstruksjoner, primært i stående vegger til bad, utførte kjelevegger og eventuelt i oppførte kjelegulv.
- **Normal slitasjeegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3000, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innplassert balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TEA) opplyses der tilstandsrapporten skal berettes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha alkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA-måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i Tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til areal kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som berettes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som berettes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som berettes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befalingstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øving informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utføre rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dire retningslinjer finner du her: [Personvernerklæring - Vvedt](#)

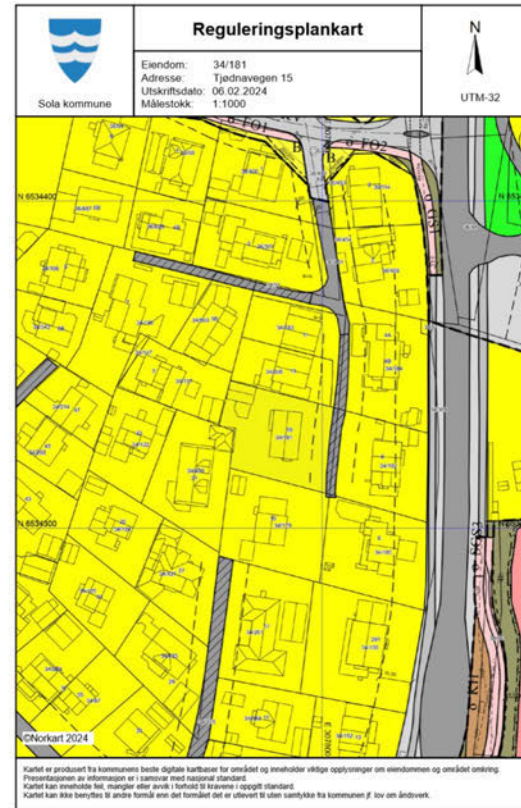
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOUGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere beretter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statuskildemål samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her <https://samykke.vendu.no/ET/3586>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppfølging ved taksering av bolig eller fridshus, se www.takstklageordning.no for mer informasjon



REKLAMASJONSRAPPORT

etter eierskifte



Adresse:

████████████████████
Tjødnavegen 15
4052 Røyneberg

Rapportansvarlig:

Takstmann: Svein Egeland
Tlf. 934 81 353
Epost: svein@takst-gruppen.no

Oppdragsgiver:

████████████████████
Skade nr:
Vår ref: 7432 SE

Dato for rapport:

29.05.2024

<i>Innhold:</i>	<i>Side:</i>
1.0 OPPDRAGET	4
2.0 DOKUMENTER	4
2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER	4
2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER	5
3.0 KORT OM BYGGET	5
4.0 SKADE OG HENDELSFORLØP	6
5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER	7
5.1 STORE SETNINGSSKADER I HUSET	7
5.2 SETNINGER I GARASJE	25
5.3 ROTTESKADE	27
6.0 FOTO	31



Norsk takst

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

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

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

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

TAKST-GRUPPEN AS

Takst-Gruppen AS ble stiftet i 2012. Vi har lang erfaring som takstmenn og har vel 40-års erfaring fra ulike sider i bygge bransjen. Fra utførende tømmer, kalkulatør, konstruktør og byggeledelse.

Som takstmenn har vi bistått flere tusen personer når det gjelder små og store skader, verdi av bolig og næringsbygg, reklamasjonssaker på nye og brukte boliger. I tillegg har vi vært uavhengig kontrollør på våtrom på mer enn 2200 boliger og leiligheter fra 2013 til 2024.

Takst-Gruppen AS har som slagord: ***Din samarbeidspartner ved skade og verdivurderinger.***

Takst-Gruppen AS har stor tillit i markedet, på grunn av sin uavhengighet. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etiske retningslinjer.



Svein Egeland

TAKST-GRUPPEN AS

DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

Mer info: www.takst-gruppen.no | Mob 93 48 13 53

1.0 OPPDRAGET

Oppdraget er rekvirert av [REDACTED] den 06.05.2024 og gjelder vurdering av påviste feil og mangler.

Til stede ved befaringen som fant sted den 10.05.2024 var eiere [REDACTED] og [REDACTED] samt undertegnede.

Opplysninger om eierforhold etc.:

- Selger [REDACTED]
[REDACTED]
- Kjøper [REDACTED]
- Overtakelses tidspunkt..... 05.04.2024
- Kjøpesum..... 4 430 000,- eks omk.
- Megler Aktiv Eiendomsmegling

2.0 DOKUMENTER

2.1 FRAMLAGTE DOKUMENTER

Følgende dokumenter er framlagt:

1. Boligsalgsrapport
2. Salgsprospekt
3. Egenerklærings skjema
4. Redegjørelse fra kjøper

Opplysninger om eiendomsbetegnelse etc. er basert på dokumenter framlagt av oppdragsgiver.

2.2 FORMALIA OG FORUTSETNINGER

Prisgrunnlag

Vurdering av utbedringsmetode og utbedringskostnader er basert på:

- Visuell kontroll etter omfattende åpning av konstruksjon i begge etasjer.
- Fremlagte dokumenter.
- Opplysninger fra ny eier.
- Markedspriser for denne type arbeid.
- Boligen er solgt etter 01.01.2022 og faller derfor inn under lovverket med ny Avhendingslov, der det ved salg forutsettes at boligen er vurdert av takstmann med rapport basert på NS3600 og forskrift for Tryggere bolighandel. (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-06-08-1850>).
- For å påvise skeivheter i bygning ble på befaring nyttet Bosch laservater samt vater / rettholt a lengde 1,8m.
- Etasje mot grunn blir i rapport kalt 1.etg. Dernest 2.etg og loft.

3.0 KORT OM BYGGET

Bygningstype:	Enebolig med frittliggende garasje
Byggeår:	1974
Oppgradert:	Bolig forsøkt oppjekkert / rettet på 80-tallet
Boligens bruksareal (BRA):	170 m ² .
Grunnmur type:	Betong grunnmur
Fasader:	Betongmur 1.etg, Isolerte trekonstruksjoner kledd med stående kledning i 2.etg
Taktekking:	Taket er tekket med betong takstein.
Standard:	Det har blitt utført en rekke oppgraderinger siden byggeår 1974.

Referansenivået for bygningsdeler er i utgangspunktet byggeåret. Der det er foretatt større endringer er referansenivået oppgitt under hver sak dersom det er relevant.

4.0 SKADE OG HENDELSFORLØP

Kjøper har selv redegjort hendelsesforløpet som følger:

Vi overtok huset 5. april i år. Huset er fra 1974 og ble solgt som dødsbo av 3 arvinger. Prisantydning var 4,5 millioner, vi fikk huset til 4,43 millioner. Vi har ikke tegnet boligkjøperforsikring, men selger har eierskifteforsikring.

.....

Før vi går i detalj på hva vi har funnet til nå kan vi nevne at det i tilstandsrapporten er 2 TG3'er som kan relatere seg til skjevheter i huset. Den første beskriver skjevheter i gulv/etasjeskiller på over 30mm, med et kostnadsestimat på 50-100 tusen kr for å utbedre. Slik sett har vi allerede ved kjøp av huset vært forberedt på at det var skjevheter i gulvene som måtte rettes opp ved renovering av huset.

Den andre TG3 påpekingen i tilstandsrapporten sier at det er påvist at noen vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Her er konsekvens/tiltak beskrevet med at råtne, punkterte eller sprukne vinduer må byttes, kostnadsestimat 50-100 tusen kr.

Etter at vi tok over huset og kom igang med å kle av innvendige vegger har vi begynt å se hvor utrolig skjevt huset faktisk er. Det er et mye større omfang enn vi trodde da vi kjøpte huset. Gulvet er stedvis mye skjevere enn vi har trodd, stenderverk på yttervegger står på skrå, og yttervegger/mur har store skjevheter. Da vi fjernet vegg-til-vegg teppet i underetasjen oppdaget vi også en stor sprekk i betongdekket.

Etter en tilfeldig prat med en nabo for 2 uker siden (altså 2-3 uker etter overtagelse), fikk vi informasjon om at huset tidligere har hatt store setningsskader, "knukket i 2" og blitt jekket opp igjen. Samme uke snakket vi derfor også med en av arvingene som solgte boligen for å høre om de kjenner til dette. Da ble vi informert om at huset står på en tidligere myr, og da nabohuset ble bygget rundt 1980 fikk huset setningsskader som gjorde at det har blitt jekket opp for utbedring. Dette er info vi ikke hadde da vi kjøpte huset og vi ser på dette som en vesentlig opplysning som selger burde opplyst om til tross for at det selges som et dødsbo.

Etter at vi har blitt kjent med omfanget av setningsskader og skadene har blitt synlige under renoveringen, så har vi også hatt daglig leder fra Lyngstad Bygg på befaring. Han er utdannet sivilingeniør med god kompetanse på fundamentering og setningsskader. Han var på befaring mandag forrige uke (altså 3.5 uker etter overtagelse), og dagen etterpå fikk vi anbefaling fra dem om at vi bør stoppe renoveringsprosjektet og forsøke å heve kjøpet. Han observerte blant annet hulrom under betongdekket, betydelige skjevheter i yttervegg/mur og et uprofesjonelt forsøk på å rette opp huset ved å kile plankebiten mellom grunnmuren og huset. Utbedring av dette vil koste betydelig mer enn vi forventet ut fra salgsdokumentasjon og tilstandsrapport, og de sa også at man bør få inn geolog for å sikre at man har kontroll på grunnforholdene. Siden huset har stått med betydelige skjevheter i så mange år vil det heller aldri bli et særlig godt resultat, og det er også en risiko for at ytre påvirkninger kan få dette til å skje igjen dersom vi ikke har kontroll på grunnforholdene og fundamentet.

5.0 PÅVISTE FEIL OG MANGLER.

5.1 STORE SETNINGSSKADER I HUSET

Beskrivelse av skaden:

Forut for befaring var teppegulv i kjellerstue revet, samt enkelte oppførte gulv i kjeller. De fleste veggplatene var revet. Det var god tilgang til både yttervegger, himlinger og oppført gulvkonstruksjon i begge etasjer.

Ved inspeksjon ble følgende registrert:

Grunnmur er av stedstøpt betong, og dekker fasade i 1.etg ut mot det fri. Grunnmur er utvendig malt med hvit murlaling. Det var oppsprekking av grunnmur mange steder. Sprekker var synlige eks vannrett fra vindu ut mot hjørne ca 80cm over bakkenivå.



Horisontal sprekk i betongmur.



Det ble også registrert mange gjennomgående sprekker i grunnmuren vertikalt under vindu, vertikalt ca 20cm fra ytterhjørne (under stue), samt mange andre sprekker som fremstår som mer enn ordinære svinnriss.

Det blir utvendig registrert ca midt på langsida mot øst at det har vært stor gjennomgående sprekke i grunnmur, og at denne sprekke er fylt med sement før grunnmur er blitt overmalt med murlaling. Det kan se ut til at grunnmur er malt for ikke lenge siden. Også etter maling har oppstått oppsprekking i grunnmur. Dette indikerer at det er pågående bevegelse og setninger i grunn.



Oppsprekking i grunnmur. Sprekk er fylt igjen med sement, men sprekker fortsatt.



Grunnmur er blitt påstøpt anslagsvis 10cm over opprinnelig grunnmur.

Utvendig ble grunnmurens lodd målt med rettholt a lengde 1,8m. Kontroll viste at grunnmurens gavlvegg mot sør heller ut 6-7cm på 1,8m høyde. Tilsvarende skeivhet finner man også i nordre gavl ved at grunnmur heller innover omtrent tilsvarende. Dette betyr at hele huset «tipper sørover».

Det registreres også ved ytterhjørne i nordre gavl at veggen heller vestover ca 55mm pr 1,8m høyde.

1.etg:

I 1.etg er innenfor grunnmur bindingsverk. Bindingsverket innenfor grunnmur står også svært ut av lodd. I nordre gavlvegg registreres med laservater at veggen er 9cm ut av lodd (heller innover i toppen). Det er også godt synlig at bindingsverkets stendere står tilsvarende kraftig (nesten 10cm) ut av lodd. Foto under viser også at 1 vindu er forblendet / fjernet trolig pga skeivhetene i vegg.



I vestre yttervegg i kjeller står stendere svært ut av lodd. Selger har forsøkt å støpe nytt fundament under denne yttervegg, samt trykket inn strestokker under svill for oppjekking av huset.



Innvendig veggplate i kjeller står ca 6cm ut av lodd i forhold til innerdør.



Foto viser hvordan selger har støpt nytt fundament (som var skjult av innvendig stedbygd benk), og har løftet svill og slått inn massevis av treklosser under svill. Fortsatt store skeivheter.

I stue 1.etg ble etter fjerning av gulvteppe synlig stor sprekk i betonggulv mot grunn. Der hvor sprekk ligger er et «topp» i gulvet. Sprekk i gulv går på tvers av huset gjennom hele betonggulvet. Sprekk måler ca 10mm bredde i gulv, og viser at hele gulvplata har seget fra hverandre.

Fra sprekksted i kjellerstue blir det målt helling på gulvet mot sør på 9,5cm fra sprekk til søndre gavlvegg.

På vaskerom hadde kjøper før befaring fjernet en rekke med fliser på tvers av vaskerommet. Fjerning av fliser viser at det ikke har ligget noen membran under fliser. Overliggende fliser var ikke sprukket opp like mye som underliggende betonggulv med 10mm sprekk i gulv. Dette indikerer da at gulvfliser (30x30cm) på vaskerom er lagt over sprekk etter at sprekk oppstod, og at det fortsatt er bevegelse i gulvet.



Stor sprekk på tvers av kjellergulv gjennom kjellerstue og på vaskerom. 9,5cm fall i kjellerstue (ved pil).



Sprekk i gulv på vaskerom. Det ble målt ca 5cm fall mot sør på vaskerom (ved pil).



Setning har ført til at veggpanel på vaskerom har glidd langt ut fra fals. Oppforet gulv i gang kjeller viser at ca 5cm skeivhet i betonggulv er forsøkt avrettet. Også mye rottet drit i gulvet.

Ifm inspeksjon ble metermål stukket ned i sprekk i gulv. Metermål gikk ca 0,5m ned i sprekk. Dette indikerer at det er stort hulrom under betongplate, og at det er store setninger også under betonggulvet. Ytterligere setninger og kollaps i gulv kan forventes.



Stort hulrom under betongplate ved vegg i kjellerstue.

Det ble ved befaring også registrert at 1 vindu er fjernet fra murvegg i 1.etg mot øst. Utsparing for vindusåpning er kun erstattet av tynn isoporplate som er overmalt med murliming. Dette var ikke synlig / merkbart før man banket på isoporplata.

2-etg:

Registrerte setninger i 2.etg samsvarer godt med setningene som er funnet i 1.etg. Det innebærer at det hele huset heller mot søndre gavl. Det blir eksempelvis registrert med Bosch laservater at fra stuedør ut mot gang heller stuegulvet 85-95mm mot gavl.

Det ble også registrert ved nordre gavl at det er ca 8cm fall på badet fra østre yttervegg til midtvegg, og at faller fortsetter derfor på soverom mot vestre langvegg med fall på 9,2cm.

(Det kan ha blitt støpt fall mot sluk på badet slik at gulvet ved byggeår hadde eks opp til 2cm fall mot sluk ved midtvegg. Totalt fall i nordre gavl mot langside i vest vil uansett da kunne utgjøre 6cm + 9,2cm = over 17cm helning.)

Inne på kjøkken i 2.etg heller gulvet 66mm mot nord.



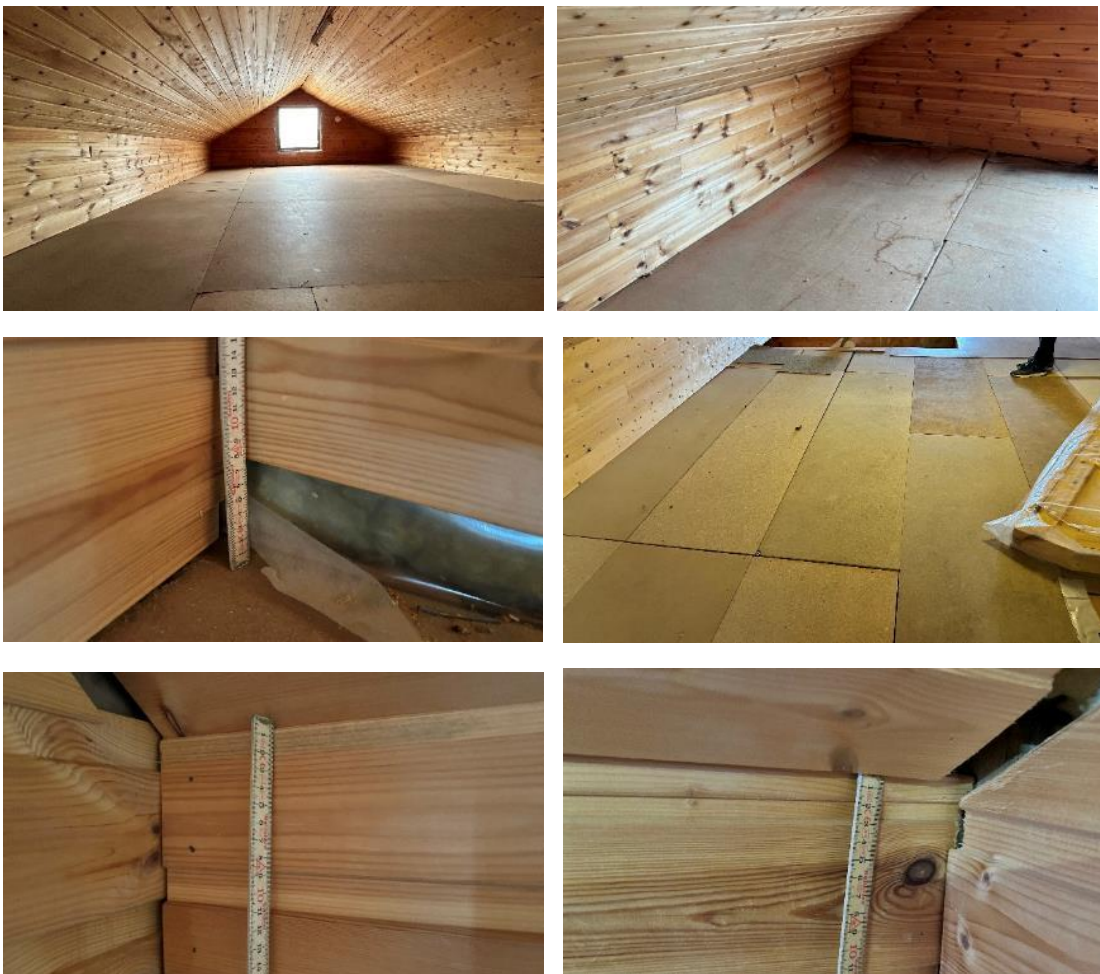
66mm fall mot nord på kjøkken.

Loft:

Loftet fremstår som et lagerloft der gulvplater for øvrig er montert feil uten at disse er lagt inni not og penn. Dette er feil, og vurderes å føre til begrenset lagringskapasitet på loftet ved at bæreevne er svekket. Inspeksjon av loftet viser at loftets tak (under sperr) og vegger er kledd med panel. Liggende panel er i nordre ende montert helt ned til gulvet. I søndre ende er det samme nederste panelbordet løftet 7 cm over gulvet. Dette indikerer at det ifm montering av veggpanel har vært minst 7cm skeivt.

Tilsvarende viser øverste panelbord i knevegg at panelbordet i søndre ende har en bredde på ca 2cm, mens panelbordet i nordre ende har en bredde på 9 cm. Loftsgulvet har da sannsynligvis vært minst 7 cm skeivt da loftet ble kledd med panel.

Loftet har trolig blitt panelet etter byggeår.

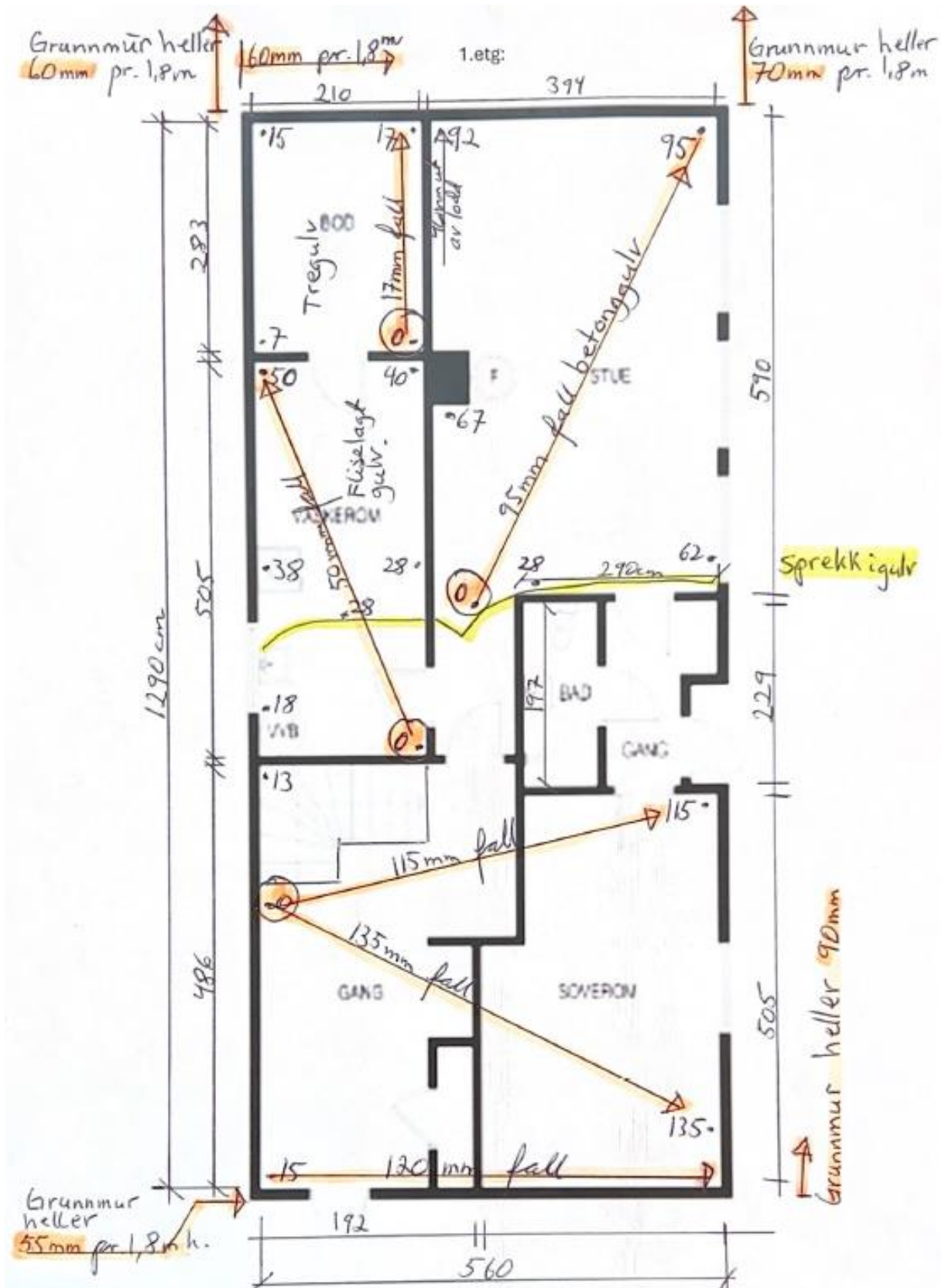


Skeivheter i gulv vises også i vegger opp mot sperr og ned mot bjelkelag. Gulvbord er montert uten at de er lagt i forband, og uten at falser er limt inni hverandre.

Høyderegistreringer:

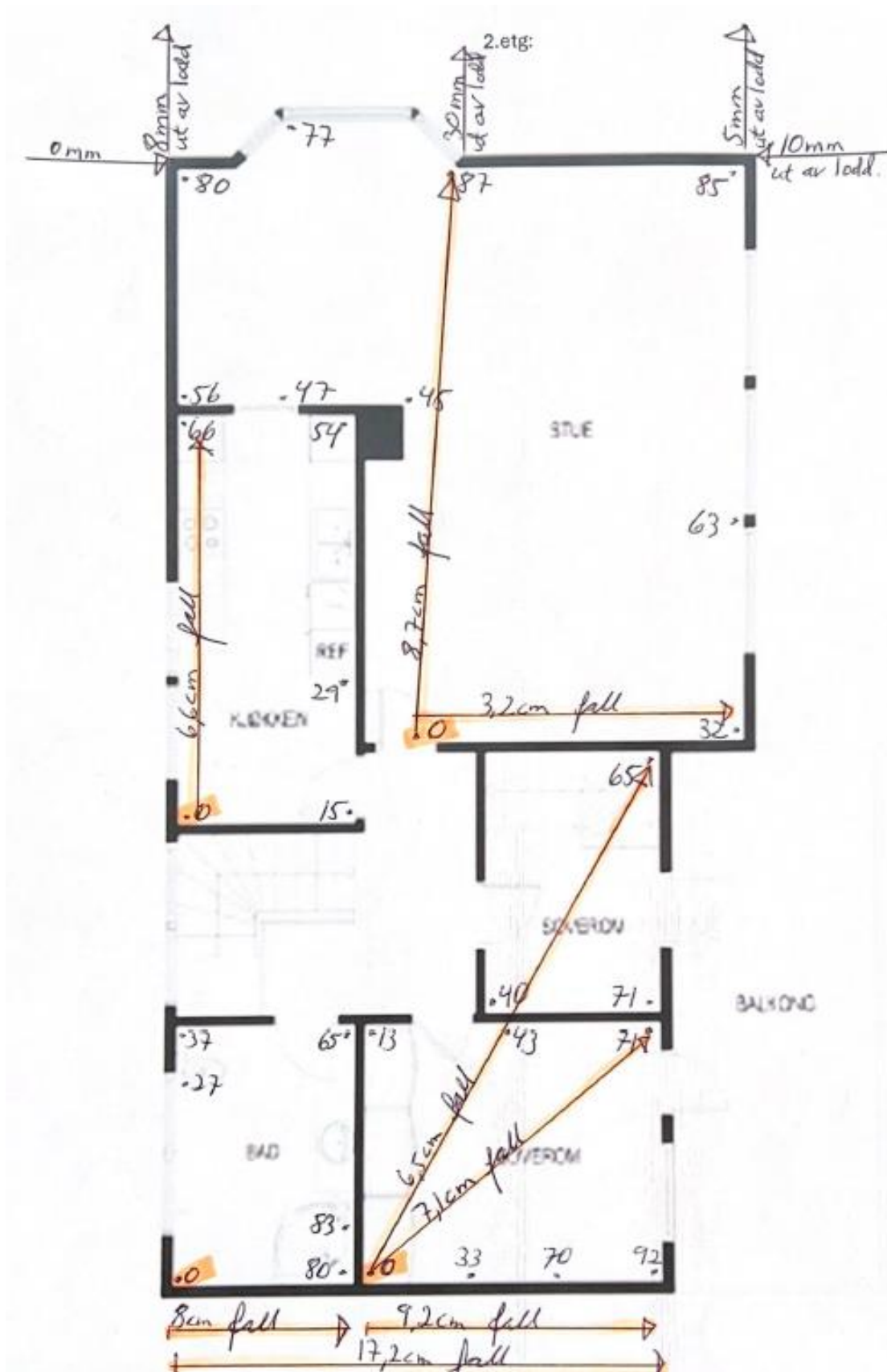
Høyderegistreringer er foretatt med 1,8m lang manuell vater / lodd, samt med elektronisk Bosch laservater. 0-nivå er på skissemålinger markert orange. Det er flere 0-nivå / referansenivå i hver etasje. Mindre avvik vil kunne forekomme på avlesninger.

Skisser / registrering av skeivheter 1.etg:



Sprekk i kjellergulv omtrent på tvers midt i huset (markert grønt).

Skisser / registrering av skeivheter 2.etg:



Forskriftskrav og byggeskikk:

Boligen er oppført i 1974. Teknisk forskrift av 1969 var gjeldende ved byggeår.

Se link [byggeforskrift-1969.pdf \(dibk.no\)](#)

Forskriften side 31, kap 42 sier følgende om grunnforhold:

Kap. 42 - Grunnmur, kjeller og drenering**:1 Generelt**

Bærende konstruksjoner på grunnen skal være utført slik at de uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51.

Grunnen under bygningen og terrenget omkring den skal behandles og formes slik at det ikke oppstår fuktighet i bygninger og slik at grunnmuren ikke utsettes for jordtrykk og teletrykk større enn forutsatt.

Det skal sørges for at overflatevann ikke renner inn til bygninger.

:2 Fundamenter

Fundamentene skal utføres slik at bygningen ikke kan skades av tele. Når jordarten er særlig teleskytende, skal det treffes tiltak for å hindre teleløfting ved sidegrep.

Når grunnmuren støpes og det er alminnelig gode grunnforhold kan bygningsrådet tillate at grunnmuren settes direkte på komprimert bærelag av egnet materiale, slik at dette tjener som fundament.

Ved oppføring av bygning mot nabogrunn skal fundamentene legges i den dybde som bestemmes av bygningsrådet.

For småhus kan bygningsrådet tillate at fundamentbredden fastsettes uten at det foreligger statiske beregninger.

Forskriften hadde også en veiledning som viser hvordan forskriften kan oppfylles ved preaksepterte ytelser og løsninger.

[veiledning-til-byggeforskrifter-av-1.-august-1969.pdf \(dibk.no\)](#)

Veiledningen kap 42 sier følgende:

Kap. 42 GRUNNMUR, KJELLER, DRENERING

:2 *Fundamenter*

Hus i en og to etasjer kan i alminnelighet fundamenteres uten at man går ned til fjell eller foretar spesielle forsterkningsarbeider. Se Byggdetaljblad NBI (16)011. Fundamenteringen kan utføres som en såle av betong eller som en betongplate under hele huset. Fundamentets bredde må avpasses etter de belastninger det skal overføre og etter grunnens bæreevne.

Hvis grunnmuren støpes i betong kan fundamentering utføres av godt komprimert kult, pukk eller grov grus, forutsatt at grunnen består av middels fast leire eller annen jordart med minst samme bæreevne. Det komprimerte bærelaget vil i alminnelighet ha tilstrekkelig bæreevne hvis det er 0,2 m tykt og 0,6 m bredt forutsatt at det er plassert sentrisk under grunnmuren. På leire eller silt må bærelaget nærmest grunnen bestå av grus.

Ved større og tyngre hus eller der det er tvil om grunnens bæreevne kan det være nødvendig å basere fundamenteringen på geotekniske undersøkelser og beregninger.

Fundamenteringsdybde med hensyn til tele fastsettes idet det tas hensyn til lokale klimaforhold, jordartens telefarlighet, eventuelle isoleringstekniske foranstaltninger og eventuell varmetilførsel. Som veiledning for fastsetting av fundamenteringsdybde henvises til Byggedetaljblad NBI (16).111.

Normale toleransekrav:

Norsk Standard 3420-1 angir normale toleranser og hva som bør aksepteres av avvik iht planhets- og retningstoleranse. NBI Byggforskblad 520.008 gjengir denne standarden med noen utfyllende kommentarer.

Det gjøres oppmerksom på at denne standard gjelder kun ved overtakelse av bolig (ved nybygg). Tabell under gjengis likevel for å få et bilde av hva som er normalt av skeivheter ifm oppføring av boliger:

Tabell 35
Planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg i henhold til NS 3420-1

Type toleranse	Målelengde m	Toleranseklasse				
		PA	PB Normalkrav for parkett og fliser	PC Normalkrav for innvendig panel, puss og platekledninger ¹⁾	PD Normalkrav for betong, utvendige fasader og yttertak	PE
Total planhet	Hele delproduktet	± 5 mm	± 10 mm	± 15 mm	± 25 mm	-
Lokal planhet (svanker og bulninger)	2,0	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm	± 8 mm	± 12 mm
	1,0	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm	± 8 mm
	0,25	-	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm

Tabellen angir at avvik innenfor toleranseklasse PB (normalklasse for innvendige overflater av parkett og fliser) er ±10mm for total planhet i en og samme etasje, ±3mm innenfor 2m lengde og ±2mm innenfor 1m lengde.

Tilstandsrapport:

Det er utarbeidet tilstandsrapport forut for salg. Rapport er basert på NS3600 jmf ny avhendingslov av 01.01.2022. Forskrift for Tryggere bolighandel gjelder ved tilstandsrapportering av boliger: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-06-08-1850>

Forskriften sier blant annet:

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Før den bygningssakkyndige undersøker konstruksjonene, slik som tilfarergulv, himling og vegger, skal eieren spørres om når huset ble bygget, om det er innredet i ettertid, og i så fall når. Den bygningssakkyndige skal undersøke hvor det kan være risiko for skade, og opplyse om materialbruk.

På veggens og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige

- se etter riss og sprekker
- se etter setninger og jordtrykk
- se etter fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr.

På gulvets overflate i rom under terreng skal den bygningssakkyndige

- se etter riss, sprekker og fuktskjolder

- b. høre etter knirk i gulvene
- c. se etter setninger
- d. se etter sprekker i fuger
- e. undersøke overganger og skjøter.

Den bygningssakkyndige skal se etter spor etter sopp, råteskade og skadedyr.

§2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.

Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygningssakkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om det er behov for umiddelbare tiltak. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.

NS3600 angir hva som skal kontrolleres og hvordan dette skal vurderes ifm tilstandsrapportering:

10.12 Kontroll av skjevheter

NS 3600, tabell C.1, rad 11 Etasjeskiller og gulv på grunn

Skjevheter er noe som kjøper ofte ikke oppdager under en visning, men som kan være kostbart å rette opp. Derfor er det tatt inn krav i NS 3600 om at gulv skal undersøkes for skjevheter.

Det skilles mellom plan- og retningsavvik.

NS 3600 krever at minst to relevante rom per etasje skal undersøkes. Man bør da velge de største rommene og de som har løs innredning. Det er ikke naturlig å undersøke badet som ett av rommene, fordi våtrom skal ha et visst fall. Det er heller ikke naturlig å undersøke toalett. Målinger foretas med en 2 m lang rettholt eller med laser. Det gjøres stikkprøver i minst 3 retninger med rettholt, alternativt minst 5 punkter med laser per rom.

Det bør spesielt vurderes høydeforskjeller inn mot vegger, ved piper og underliggende bærekonstruksjoner i retning av bjelkelagene.

Det skilles mellom målbare skjevheter (TG 1), merkbare skjevheter (TG 2) og store nedbøyninger/skjevheter (TG 3). Veiledende grenser for valg av tilstandsgrad:

TG 0 og TG 1 Høyst 10 mm totalt avvik (det vil si ± 5 mm) innenfor en avstand på 2 m.

TG 2 Høyst 20 mm totalt avvik (det vil si ± 10 mm) innenfor en avstand på 2 m.

TG 3 Over 20 mm totalt avvik (det vil si ± 10 mm) innenfor en avstand på 2 m.

Totalt avvik over 30 mm målt innenfor ett rom skal gis TG 3.

Målemetoden er i henhold til NS 3420-1 [1].

Tilstandsrapport datert 19.02.2024 beskriver følgende om denne bolig:

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv ned mot grunn i under etasje og etasje skillere av tre bjelkelag mellom under etasje og 1 etg.
Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av større skjevheter

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.
Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med vinyl belegg på gulv og vegger.
Innredning med servant, overskap m/speil og toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på vinyl belegg.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Vinyl belegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.

Det ble observert noe sprekker i grunnmur og utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Egenerklæring:

Det er ikke gitt noen opplysninger om boligen i egenerklæring, da boligen er et dødsbo etter avdøde [REDACTED]. Boligen er solgt på fullmakt av [REDACTED] iht signatur i egenerklæring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sola	
Oppdragsnr.	
1406240011	
Selger 1 navn	
[REDACTED]	
Gateadresse	
Tjødnavegen 15	
Poststed	Postnr
RØYNEBERG	4052
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
[REDACTED]	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmolehavere navn	
[REDACTED]	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Teknisk vurdering:

Gjeldende bygning er oppført i 1973. Boligen er oppført som «plate på mark, med 2 fulle etasjer over bakkenivå, samt loft (uten målbart bruksareal.)

Boligen ligger i lavtliggende flatt område. Tomt var i følge historiske flyfoto fra 1960 ubebygget gras eller dyrket mark.



Flyfoto fra 2022 og fra 1960.

Gatenavnet Tjødnavegen indikerer at det i dette område trolig har ligget et Tjern, og at området derfor består av myrholdige ustabile masser i grunn.

Kjøper registrerte raskt etter å ha fjernet gulvteppe i kjeller, samt etter å ha fjernet plater og paneler fra vegger og tak at det er store skeivheter i boligen. Kjøpers opplysninger fra naboer ved tilfeldig nabopratt har gitt dem informasjon om at det har vært store setningsskader i boligen, og at huset er blitt forsøkt oppjekknet / rettet etter å ha «knekt i to». (Se redegjørelse fra kjøper side 6 i denne rapport).

Undertegnede registrerer i boligen samsvarer med opplysninger som nå har dukket opp om at husets betonggulv har stor sprekke omtrent på tvers av hele huset midt i kjellergulvet. Ved inspeksjon ble ført et metermål ned i sprekke i kjellergulvet. Metermål kunne stikkes 0,5m ned i betongsprekke. Dette indikerer at masser under kjellergulvet har store setninger.

Kjøper hadde forut for inspeksjon fjernet «stedbygd benk» som var bygd opp langs langvegg mot vest. Ved fjerning av denne benk / innbygd kasse langs gulv / yttervegg ble synlig at det er gjort store arbeider innvendig etter at boligen ble oppført i 1973:

- Det er gjort forsøk på å støpe et betongfundament langs og delvis under langvegg mot vest. Dette arbeidet vurderes å være av svært amatørmessig utførelse. Det er tydelig gjort forsøk på å legge noen treklosser under bunnsvill i dette området. (Se foto side 9 og 10). Ytterveggene og huset er trolig løftet ca 10cm her. Til tross for dette blir det i 2.etg registrert 15-17cm skeivhet ved nordre gavl. (Se måleskisser side 14 og 15).

Videre ble bl. annet registrert følgende i boligen:

- Det registreres at det er grunnmur av betong i hele 1.etg. Hele grunnmuren av tykkelse 20cm betong ser ut til å være plassert «utfor» vegg av bindingsverk. Det vurderes at dette er blitt gjort da hele huset trolig har vært i ferd med å «velte» mot sør. I 1 etg blir registrert at bindingsverk mange steder er mer enn 10cm ut av lodd. Dette viser at hele boligen har veltet så mye at det har vært behov for å støpe stiv betongskive utfor ytterveggene i 1.etg.
- På østside registreres fra utside av grunnmur at det har vært stor sprekk i grunnmur på anslagsvis 2-5cm. Denne sprekk er blitt støpt igjen. Påstøping av denne grunnmur har trolig skjedd etter utbedringsforsøk da grunnmuren ble montert utfor yttervegger av tre.
- Forblendet vindu i murvegg mot øst er kledd igjen med tynn isoporplate som er overmalt med murmaling.
- Det registreres i øvre kant av grunnmur / murkrone at grunnmur er blitt påstøpt anslagsvis ca opp til 10cm. Påstøp oppå grunnmur at bidratt til å rette opp skeivheten i gavl 2.etg. Resten av grunnmuren, og da særlig mot nord er fortsatt veldig skeiv. Det er langs nordre gavl i 2.etg at det blir registrert størst skeivhet.
- Flere av gulvene mot grunn er forsøkt rettet opp ved at gulv er foret opp med trevirke og belagt med golvplater. Etter fjerning av golvplate i gang mot vest i 1.etg ble registrert at oppforet gulv er rettet av ved at det er lagt 5cm kloss under bjelke. Det innebærer at underliggende betonggulv er 5cm skeivt over gangens bredde på ca 1,5m.
- Man kan se gjennom stor sprekk i kjellergulv aqt det ligger avløpsrør på langs under sprekk. Ved så store setninger som er blitt registrert i gulvet, vil avløpsrør veldig snart kunne få motfall ved at massene i grunnen setter seg. Avløpsrør under gulv er ikke nivellert / kontrollert mht avrenning og fall.
- Utvendig utfor grunnmur i 1.etg registreres i nordre gavl at grunnmur heller ca 55mm mot sør (pr 1,8m høyde på rettholt, i hjørne ved inngangsdør).
- Innvendig i hjørne på soverom i 1.etg mot nord heller veggen 90mm mot sør.
- Utvendig registreres i søndre gavl at grunnmuren heller utover ca 60-70mm pr 1,8m høyde.
- Til tross for at grunnmuren i 1.etg høyst sannsynlig er bygget opp etter at skeivhet ble registrert (trolig på 80-tallet), er det nå registrert store skeivheter i grunnmuren. Dette indikerer at det fortsatt har oppstått store setninger etter at skeivhet er forsøkt utbedret.
- Grunnmur er malt med hvit murmaling. Malingen ser relativt rein og hvit ut. Det antas derfor at grunnmur er blitt malt i løpet av de siste par år. Det registreres flere

steder rundt boligen oppsprekking i mur også gjennom murmaling. Dette indikerer at det fortsatt er bevegelse i grunnen, og at grunnen fortsatt er ustabil.

- Inni stue i 1.etg (der sprekk er registrert ned mot grunnen), registreres høydeforskjell på 95mm i samme rom. Dette er ekstremt mye, og framstår som særdeles unormalt.
- Gulvfliser på vaskerommet i 1.etg var blitt fjernet før inspeksjon. Oppsprekking i gulv under fliser indikerer at fliser er blitt montert over synlig sprekk. Hvis ikke ville det også vært store sprekker i flisefuger.
- På badet i 2.etg blir registrert høydeforskjell på ca 80mm fra yttervegg mot innervegg over en avstand på ca 2m. Dette gir svært stort fall mot sluk. 80mm er imidlertid så mye at taksmann ved tilstandsbefaring burde forstått at her er fall på gulv langt større enn hva som er normalt. Forhold burde blitt kommentert ved tilstandsrapportering etter måling med laservater.
- I stue i 2.etg er registrert 87mm fall fra stuedør bort til søndre gavl. Registrert skeivhet vurderes å være ekstremt mye. Påvist skeivhet i boligen generelt er langt ut over hva som oppfattes som mer eller mindre normale setninger. Også dette burde blitt kommentert ved tilstandsrapportering etter måling med laservater.
- På loftet er vegger og tak trolig påmontert liggende panel lenge etter byggeår. Det registreres at panel på langvegg mot øst er løftet opp ca 7cm over gulv i ved søndre vegg. Dette indikerer at boligen har vært svært skeiv selv da veggpanel ble montert.

Oppsummert

Det vurderes som helt klart at årsaken til at det blir registrert så store skeivheter både i gulv og vegger i hele boligen, er at bolig er bygget over ustabile masser. Setning pga ustabil grunn har trolig startet umiddelbart etter oppføring av boligen. Det vurderes som sannsynlig at det tidligere har vært et tjern / ei myr her som boligen er blitt bygget over.

Det vurderes at det ikke er blitt foretatt nødvendige grunnundersøkelser slik også forskrift av 1969 krevde at man skulle gjøre.

Utbedringsarbeidet som er blitt utført ved å trolig forsøke å etablere et nytt fundament innenfor langvegg mot vest, og å kile opp originalt bindingsverk med treklosser på opp til ca 10cm, vurderes å være utført av ufagkyndige. Det vurderes som tvilsomt at det er nyttet armering i fundamenter eller i grunnmur, da det har oppstått store sprekker i mur etterpå. Registrerte skeivheter er så store at de betraktes som ekstraordinære.

Det vurderes å ikke være umiddelbar fare for kollaps av boligen. Det bør likevel foretas grunnundersøkelser for å forvise seg om at det ikke er kvikksand i grunnen som kan føre til rask kollaps.

Bindingsverket i 1.etg står svært skeivt innenfor grunnmuren (målt 10cm ut av lodd). Svært store skeivheter har trolig ført til store utfordringer både mht innvendig oppussing, montering av vinduer, dører, vedlikehold og oppussingsarbeid. Skeivheter har garantert vært en mye omtalt problemstilling og en stor utfordring for beboerne i boligen. Skeivhet er på amatørmessig vis forsøkt utbedret. Til tross for forsøk på oppretting / utbedring har bygning fortsatt å sige etter utførte tiltak.

Konklusjon:

Usedvanlig store skeivheter i boligen betraktes å være langt ut over hva som er normalt påregnelig i en bolig fra 1973.

Store skeivheter er ikke opplyst eller kommentert i egenerklæring, da boligen er solgt som et dødsbo av avdødes arvinger.

Skeivheter er i tilstandsrapport kommentert med at det er registrert skeivheter over hele rommet på over 30mm. Etasjeskille / gulv mot grunn er derfor gitt TG3, med et prisestimat på 50-100 000 kr. Ifm tilstandsrapportering burde målte store skeivheter blitt tydeligere omtalt i antall mm, og kommentert som store setningsskader, og at bolig har seget betydelig.

Kjøper hadde beregnet å bruke denne sum på utbedring av antatt mindre skeivheter. Det vurderes å være umulig å utbedre skeivheter for denne sum, da grunnforhold under boligen er så ustabile at grunnen må utbedres.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

I forbindelse med utbedring av skeivheter er vurdert om det er mulig å foreta oppretting eller avretting av grunnmur og hele boligen. I og med at det er ustabile masser under huset, vil det ikke ha noen hensikt å forsøke å jekke opp eller benke opp skeivheter, uten først å sikre grunnen for ytterligere setninger.

Ferske sprekker i murmalingen indikerer pågående setninger, og at massene fortsatt er ustabile.

For å utbedre grunnforhold på følgende gjøres:

- 1) Huset må rives.
- 2) Det må foretas grunnundersøkelser på eiendommen og i området.
- 3) Ustabile masser under huset byttes ut med stein og pukk i antatt høyde >3m. Masser må deretter stå og hvile/ sette seg / stabiliseres mens de over flere år kontrolleres / nivelleres for ytterligere setninger, før nytt hus bygges opp på grunnen.

Alternativt;

Fundamenter må peles. Peling vil fortsatt kunne føre til setninger og bevegelse i massene under boligen der avløpssystem og rør ligger.

Det anbefales å trekke inn geologer eller spesialister på slike grunnforhold ifm prosjektering og undersøkelser for kontroll av muligheter ved å gjenoppføre bolig på samme tomt.

Grovestimerte kostnader:

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant	Enh.pris	Eks mva	Inkl mva
1	Riveboliginkl rivesøknad og deponiavgift	rs	1	250 000	250 000	312 500
2	Grunnundersøkelser	rs	1	100 000	100 000	125 000
3	Utbedre grunnforhold / peling	rs	1	900 000	900 000	1 125 000
4	Byggekost nyboligtotalt allefag	m ²	170	32 000	5 440 000	6 800 000
5	Husleietap byggetid 36 mnd for stabilisering grunn	mnd	36	20 000	720 000	900 000
	SUM TOTALT				7 410 000	9 262 500

5.2 SETNINGER I GARASJE

Beskrivelse av skaden:

I forbindelse med besiktigelse av eiendom blir også garasjen kontrollert for skeivheter.

Garasje 35m² er oppført med ringmur av betong, og med vegger og tak av bindingsverk i tre. Garasjen har loft med gulvbord og panelhimling. Garasjens loft har trolig blitt nyttet som lager. Arealer på loft er ikke målbart areal. Dvs etasjehøyde over 60cm bredde har høyde <1,9m.

Følgende blir registrert:

Det registreres sidevis skeivhet i gulvet på garasjeloft slik at loftsgulvet heller 55mm mot sør.

Betonggulvet mot grunnen har helling på over 30cm østover (mot garasjeåpning).

Det blir registrert vertikal sprekk gjennom hele grunnmur mot nord.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Se punkt 5.1

Tilstandsrapport:

Garasje er kun nevnt som følger i tilstandsrapport:

Garasje

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

Tegning viser at bygget er definert som carport, men er i senere tid omgjort til garasje.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

Egenerklæring:

Det er ikke opplyst om skeivheter i egenerklæring.

Teknisk vurdering:

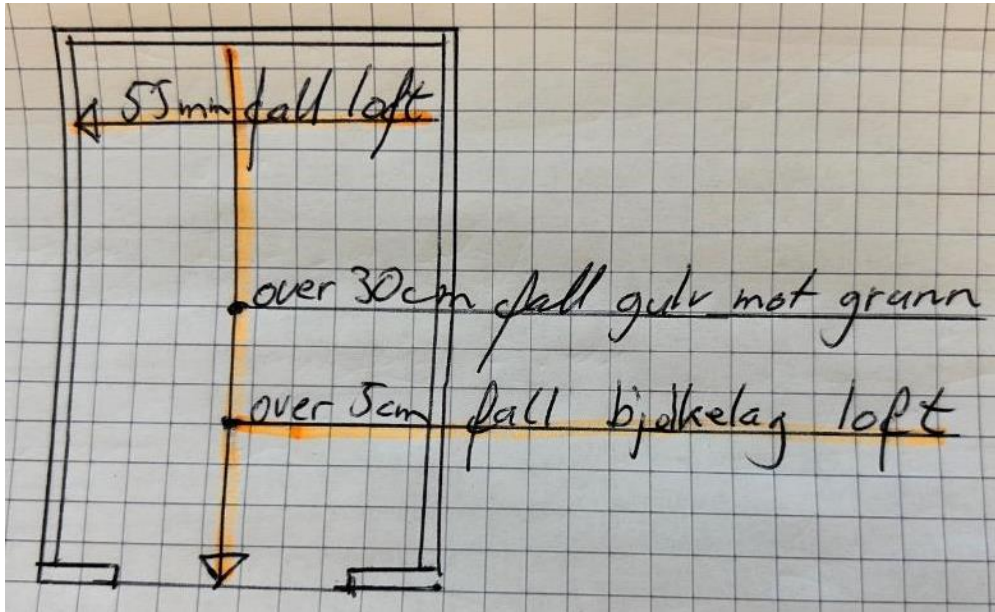
Store skeivheter i garasje skyldes setninger i grunn som tilsvarende har oppstått i boligen.

Registrert fall på bjelkelag over 5cm mot sør og øst er sannsynligvis den setningen som har oppstått etter byggeår. Setninger har vært sås tore at grunnmur har gjennomgående vertikal sprekk. Grunnmur har trolig ikke armering slik forskrift anbefalte ved byggeår 1974.

Helning på over 30cm ut mot garasjeport vurderes å delvis ha blitt bygget skeivt ved byggeår, kanskje pga stein eller masser i grunnen for å slippe bortgraving eller sprenging av stein.

Det ville vært normalt å etablere ca 5-7cm fall ut mot garasjeport på gulv mot grunn ved byggeår for at sølevann fra bil skal renne ut. Påvist skeivhet er mye større og vurderes å skyldes setninger i grunn.

Målinger garasje:



Konklusjon:

Skeivheter i garasjens bjelkelag på ca vel 5cm vurderes å overstige hva som er normalt. Skeivhet skyldes setninger pga ustabile grunnforhold. Grunnforhold vurderes å fortsatt være ustabile. Ytterligere skeivheter vil oppstå dersom ikke grunnforhold utbedres.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

Det må gjøres stabiliserende tiltak i grunnen for å forhindre ytterligere setninger. Da må garasje først rives, før masseutbytting / peling tilsvarende boligen utføres, før nå garasje gjenoppføres.

Det anslås at dersom tilsvarende tiltak for garasje utføres samtidig som med boligen, vil dette for garasjen sitt vedkommende føre til kostnader på anslagsvis 1 mill inkl mva.

5.3 ROTTESKADE

Beskrivelse av skaden:

I forbindelse med åpning av vegger og gulv da det ble registrert store skeivheter i boligen, ble også registrert store mengder rotteavføring først under oppforet tregulv i gang i 1.etg.



Det er videre også registrert rotteavføring og rotte-ganger i veggisolasjonen i 1.etg. I utforet vegg i 1.etg mellom hovedinngang og trapp opp til 2.etg ble registrert store mengder avføring etter rotter. Rottene har fra funnsted hatt fri tilgang til å bevege seg videre både opp i veggkonstruksjon, samt videre inn under oppforet gulv i deler av 1.etg.



Det ble ved videre inspeksjon også registrert massevis av rottetrit både i etasjeskillet mellom 1. og 2.etg, samt i etasjeskillet opp mot loft.



Store mengder rottetrit i etasjeskillet og i vegger.

Over stuehimling i 2.etg ser det ut til at det har vært et rottehi der rotter har dratt med seg en del forskjellige ting og trolig har sannsynligvis også etablert et «rotte-toalett» hvor det blir funnet store mengder rottedrit.

Ved åpning av konstruksjon ble lukt fra rottedrit betydelig mer fremtredende.

Forskriftskrav og byggeskikk:

Boligen er fra 1973. Bolig skal ha utførelse slik at rotter og mus ikke skal kunne komme inn i boligen.

Ved byggeår 1973 var vanlig å legge inn såkalte lusinger eller klosser inn bak kledning slik at luftspalte ble smalere enn 5mm for å forhindre rotter og mus i å komme inn i bolig. Bygning skal utføres med tette løsninger for å forhindre at rotter, mus og evt andre gnagere skal komme inn i bygningen.

Teknisk vurdering:

Det har vært omfattende rotteaktivitet i bygningen over tid. Det blir funnet store mengder rotteavføring i hele bygningen. Det blir både gjort funn av tørr eldre rottedrit, samt av mørk ferskere rotteavføring. Dette indikerer at det fortsatt er pågående rotteaktivitet i boligen.

Rotteaktivitet må ses i sammenheng med de store setningsskadene i huset. Setninger har ført til at både grunnmur og betonggulv har sprukket opp. Det vurderes som mest sannsynlig at rotter har kommet seg inn via sprekker i / under grunnmur, og at rottene da har beveget seg både under oppforet tregulv i 1.etg, under betonggulv (i hulrom pga setninger), i vegger innenfor grunnmur, samt videre opp i bjelkelag både mot 2.etg og mot loft.

Det vurderes derfor som sannsynlig at det kan ha vært rotter i bygningen helt siden bygningen begynte å sige og sprekke opp.

Det blir også funnet rotteavføring oppå Eswa varmematter som er montert i himlingen (over stue) i 2.etg. Eswa varmematter er særlig utsatt for å bli gnaget på, og utsatt for at det oppstår kortslutning og brann. Gnaging på elektrisk trekkerør og ledninger utgjør også en særlig risiko for kortslutning og brann.

Rotteaktivitet i seg selv fører til både rottedrit, lukt og bakterier. Aktivitet gjør at de flytter på isolasjon og lager ganger i isolasjonen som dermed reduserer bygningens isolasjonsevne. Det ble særlig i 2.etg funnet store mengder plastbiter etter at rotter har gnaget på og ødelagt diffusjonsplast. Dette er også ødeleggende, og vil kunne føre til kondensskade der diffusjonsplast er ødelagt / brutt.

Utvendig har 1.etg hovedsakelig slett mur helt opp til kledning ca 2,5m over bakkenivå. Rotter vil ikke kunne klatre loddrett på slett mur.

Rotter kan ha kommet seg inn bak kledning på vestsida der terrasse på bakkenivå er lagt helt inn mot kledning.



Mulig rotteinnngang inn under terrasse og videre inn under grunnmur.

Rotter som skadedyr

Funn av ekskrementer inne i vegger og gulv / etasjeskille, forteller at det er rotter som har vært inni bygningen.

Brunrottens livssyklus og adferd beskrives mer detaljert på nett. Utfra rottens adferd og livssyklus forstår man at det i gjeldende bolig har vært aktivitet over relativt lang tid.

Større forståelse om rotter kan man tilegne seg ved å gå inn på Folkehelseinstituttets (FHIs) nettside <https://www.fhi.no/nettpub/skadedyrveilederen/gnagere/brunrotte/>.

FHI skriver bl. annet følgende på sin nettside:

Brunrotta påfører strukturelle skader på bygninger pga. gnaging og bolbygging. De kan ødelegge vegger, gulv, dører og tak ved å gnage hull i disse. Man ser ofte skader i isolasjonsmaterialer inne i bygninger der det er brunrotter. Videre kan de gjøre stor skade på møbler, klær, gardiner, bøker, malerier og lignende. Det er heller ikke ukjent at de kan gnage på vann- og avløpsrør, og på den måten medføre vannskader.



Rottegnaging på strømledninger øker faren for kortslutning og brann. FHI - Reidar Mehl

Noe av det alvorligste er at rotter ofte gnager på strømledninger, noe som kan øke risikoen for kortslutning og brann. Datakabler og telefonledninger kan også være spesielt utsatt. Dyr som dør inne i vegger og gulv kan forårsake et betydelig luktproblem.

Konklusjon:

Funn av store mengder rotteavføring må ses i sammenheng med de store setningsskadene i bygget. Dersom det ikke var store setningsskader og sprekker i mur og betonggulv, ville trolig rottene ikke funnet veien inn i bygningen.

Registrerte mengder avføring og skade fra rotter vurderes å ikke være normalt eller forventet ut fra opplysninger som er gitt forut for salg, eller ut fra normal tilstand på boligen.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:

På bakgrunn av de store setningsskadene i bygget, samt behov for sanering / riving av hele huset, vil det ikke være behov for å gjøre tiltak mht rotter spesifikt.

Dersom det ikke hadde vært store setningsskader i bygningen, ville normal utbedring / reparasjon av rotteskade vært som følger:

- Strippe hele huset for veggplater / panel, himlingsplater, og oppforet gulv i hele huset.
- Elektrisk anlegg kontrolleres, og Eswa varmematter byttes ut.
- Fjerning av rottedrit og evt døde rotter.
- Desinfisering av berørt område.
- Rotte bekjempelse.
- Tette alle mulige rotteinnganger.
- Gjenoppbygging av vegger, himlinger, isolasjon, utvendig terrasse etc.

Skadeomfang for evt sanering / utbedring er ikke kalkulert, da boligen ikke er reparerbar iht store setningsskader.

Dersom det kun hadde vært skade i boligen som følge av rotter alene, ville skadeomfanget erfaringsvis utgjort reparasjonskostnad på anslagsvis 2,0 mill kr. inkl mva. Dette skadeomfanget er pr nå ikke kalkulert spesifikt, da det pga store setningsskader anbefales å ikke reparere eksisterende bygning. Bygning må rives, grunn stabiliseres og kontrolleres før evt nyoppføring av bolig over ny stabil grunn.

6.0 FOTO

Foto nr. 1
Fasade mot vest.



Foto nr. 2
Fasade mot sør.



Foto nr. 3

Grunnmur er påstøpt i søndre gavl med anslagsvis 10cm.



Foto nr. 4



Foto nr. 5

Grunnmur er påstøpt ca 10cm i søndre gavl.



Foto nr. 6

Vertikal sprekk i vestre langside ca 20-25cm fra søndre hjørne.



Foto nr. 7
Sprekk i grunnmur.



Foto nr. 8



Foto nr. 9

Vertikal sprekk i grunnmur. Grunnmur ikke nedgravd til frostfritt nivå.



Foto nr. 10

Gjenstøpt stor sprekk omtrent midt på østside.



Foto nr. 11

Gjenstøpt stor sprekk omtrent midt på østside. Også sprukket etter siste malingsstrøk.

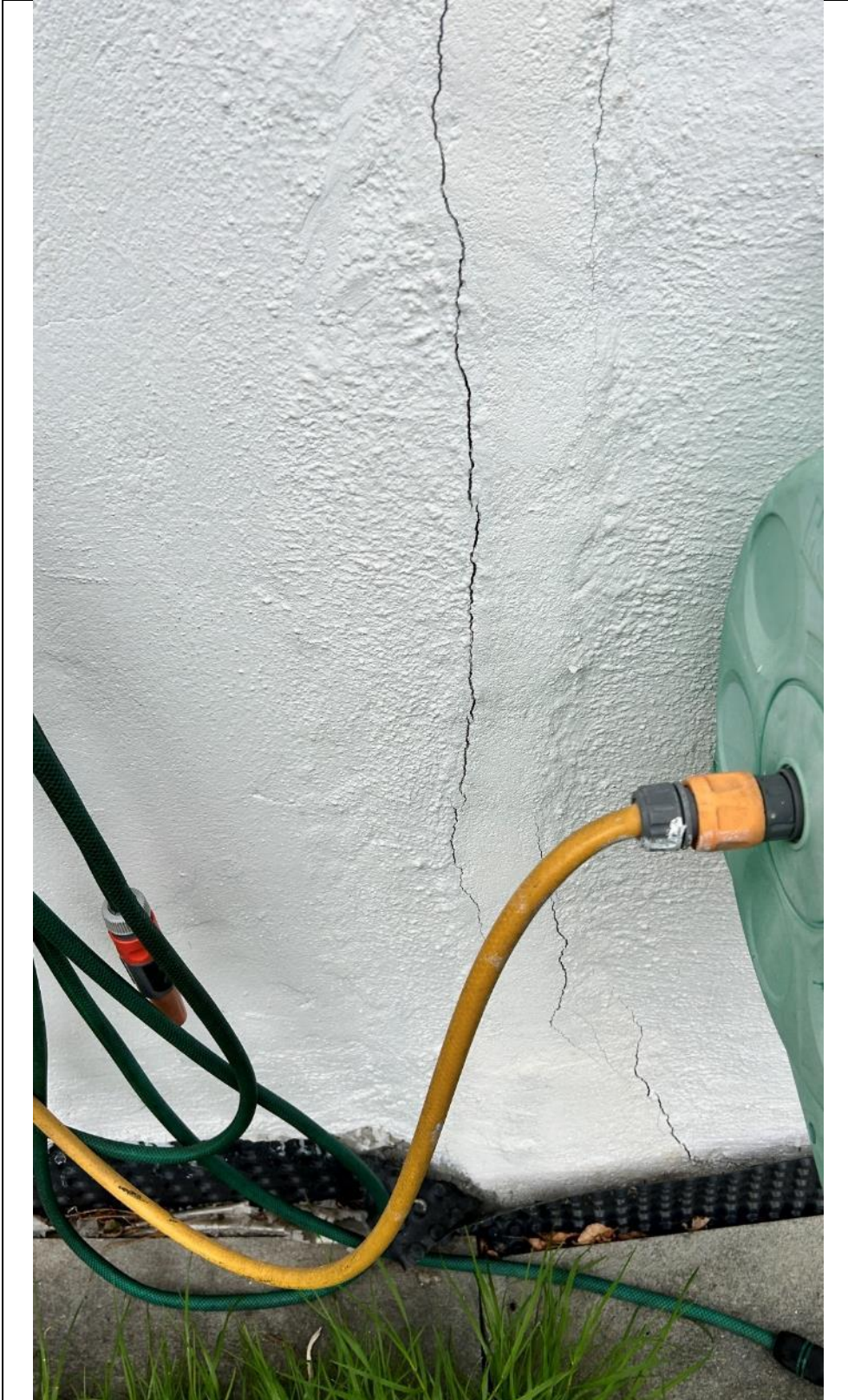


Foto nr. 12

Nordre gavlvegg heller ca 5,5cm mot vest pr 1,8m høyde. Jmf neste foto.



Foto nr. 13

Østre langside heller ca 5,5cm mot vest pr 1,8m høyde.



Foto nr. 14

Nordre gavl heller utover mot nord.



Foto nr. 15

Østre langside heller mot vest ved søndre gavl.



Foto nr. 16

Søndre gavlvegg heller ca 6 cm mot sør, jmf neste foto.



Foto nr. 17

Søndre gavlvegg heller ca 6 cm mot sør.



Foto nr. 18

Søndre gavlvegg heller ca 7 cm mot sør ved vestre hjørne.

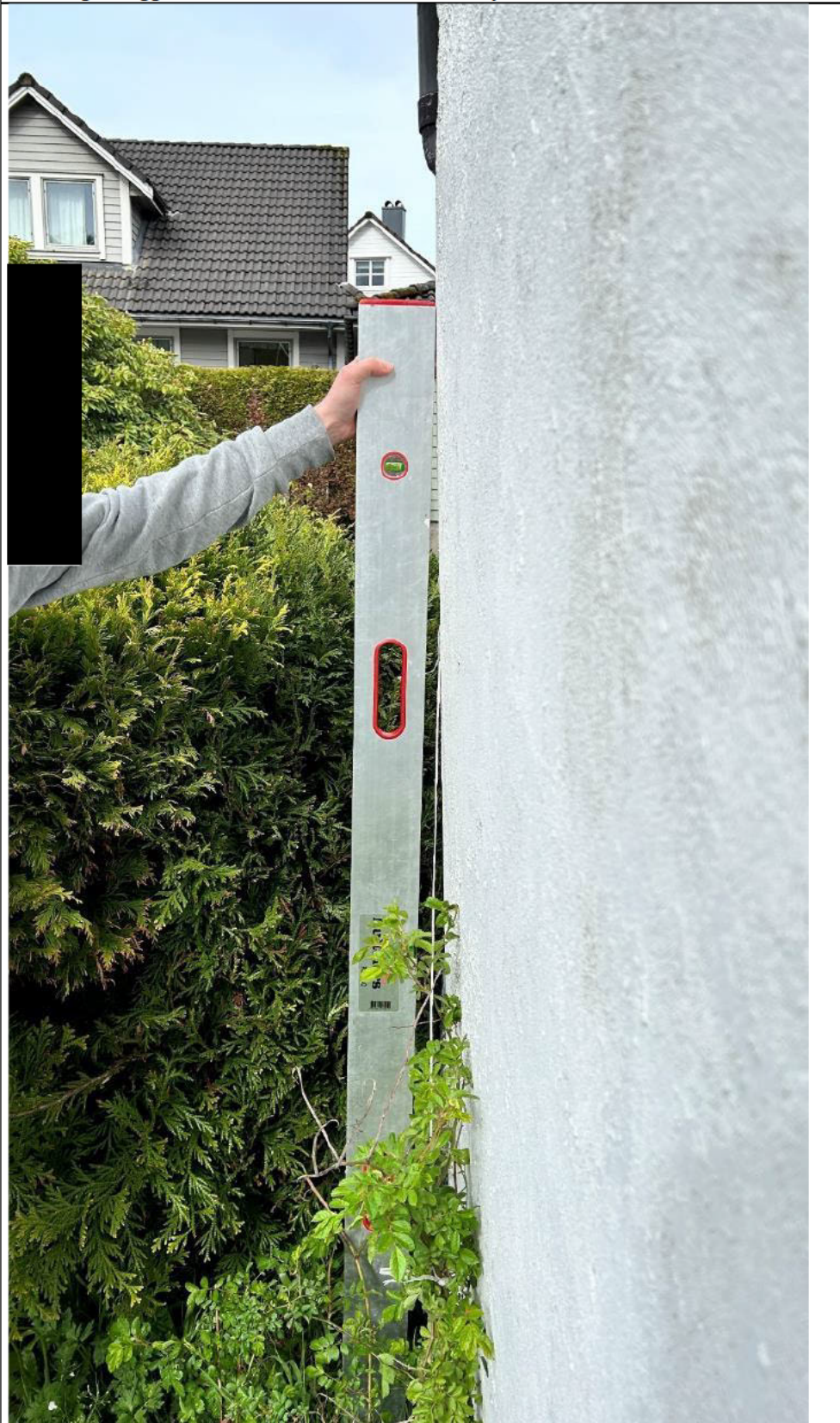


Foto nr. 19



Foto nr. 20

Sprekk i gulv og vegg tvers gjennom langside. Bygning har tippet mot sør / venstre.



Foto nr. 21
Stor sprekk i gulv mot grunn.



Foto nr. 22
Stor sprekk i gulv mot grunn, både i kjellerstue og gjennom vaskerom.



Foto nr. 23

Sprekk i gulv vaskerom.



Foto nr. 24

Sprekk i gulv på vaskerom.



Foto nr. 25
Sprekk i gulv på vaskerom.



Foto nr. 26
Metermål er stukket 0,5m ned i gulvsprekk!



Foto nr. 27

Ganggulv er forsøkt rettet opp. Mye rottedrit ble synlig ved riving gulv.



Foto nr. 28

Rotter kommer seg trolig inn gjennom sprekker i grunnmur og under gulv.



Foto nr. 29

Det er kilet plankebiter og noe betong inn under vegg i forsøk på å rette opp skeivhet.



Foto nr. 30

Rottedrit i yttervegg 1.etg.



Foto nr. 31
Rotteskade i himling.



Foto nr. 32
Bindingsverk innenfor grunnmur står ca 10cm ut av lodd!



Foto nr. 33

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 34

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 35

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 36

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 37

Det er støpt et slags fundament, og gjort forsøk på å løfte vegg med treklosser / kiler.



Foto nr. 38

Fundament / grunnmur har glidd ut fra betonggulv ca 5cm. Sprekk i betonggulv.



Foto nr. 39

Fundament / grunnmur har glidd ut fra betonggulv ca 5cm. Sprekk i betonggulv.



Foto nr. 40

Nordre hjørne er ca 10cm ut av lodd. Rød laserstråle viser lodd.



Foto nr. 41

Stendere i vegg har lagt seg over ca 10cm mot sør. Rød laserstråle er i lodd.



Foto nr. 42

Foto tatt i topp av grunnmur mot sør.



Foto nr. 43

Foto tatt i topp av grunnmur mot sør. Det er lagt lecamur oppå grunnmur ifm oppretting.



Foto nr. 44
Stue 2.etg



Foto nr. 45
Eswaplater revet ned. Rottedrit i himling.



Foto nr. 46
Avføring etter rotter over stue.



Foto nr. 47
Avføring etter rotter over stue i Eswamatter.

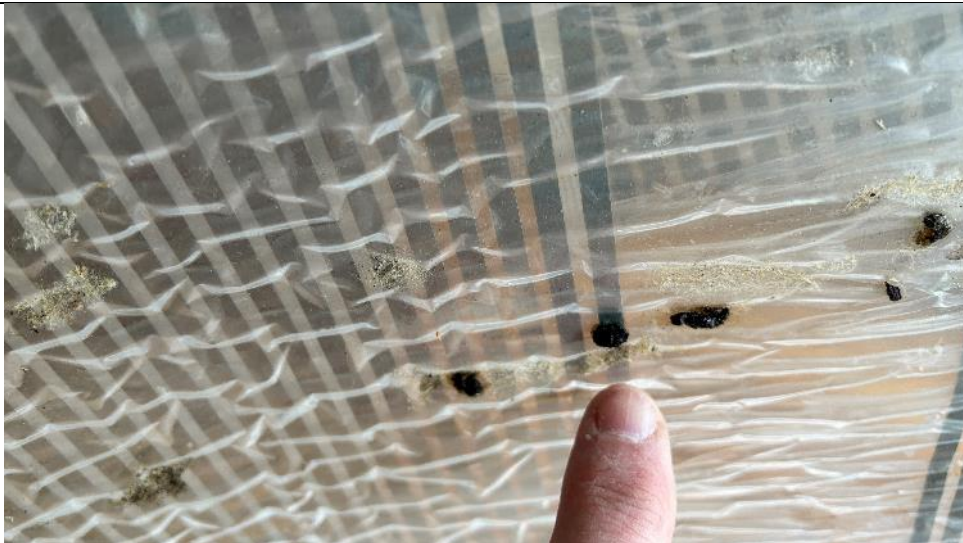


Foto nr. 48
Stue



Foto nr. 49
Rotteganger i isolasjonen mot loft.



Foto nr. 50

Rotter har laget hull i isolasjonen.



Foto nr. 51

Soverom 2.etg



Foto nr. 52



Foto nr. 53
Loft



Foto nr. 54

Panel på knevegger er løftet over 7cm for å legges i våter- Gulv er altså tilsvarende skeivt her.



Foto nr. 55

Veggpanel er løftet fra gulv på loft for å ligge i vater.



Foto nr. 56

Gulvspon er lagt feil uten å ligge i forband, og uten at not og penn er ført inn i hverandre.



Foto nr. 57

Gulvspon er lagt feil uten å ligge i forband, og uten at not og penn er ført inn i hverandre.



Foto nr. 58

Utkassing ved trapp fra 2. til 1.etg. Rottedrit i veggen.



Foto nr. 59

Utkassing ved trapp fra 2. til 1.etg. Rottedrit i veggen.



Foto nr. 60

Utkassing ved trapp fra 2. til 1.etg. Rottedrit i veggen.



Foto nr. 61

Garasje heller ca 5cm mot venstre.



Foto nr. 62

Kum foran garasje har «løftet seg» pga setninger i bakken.



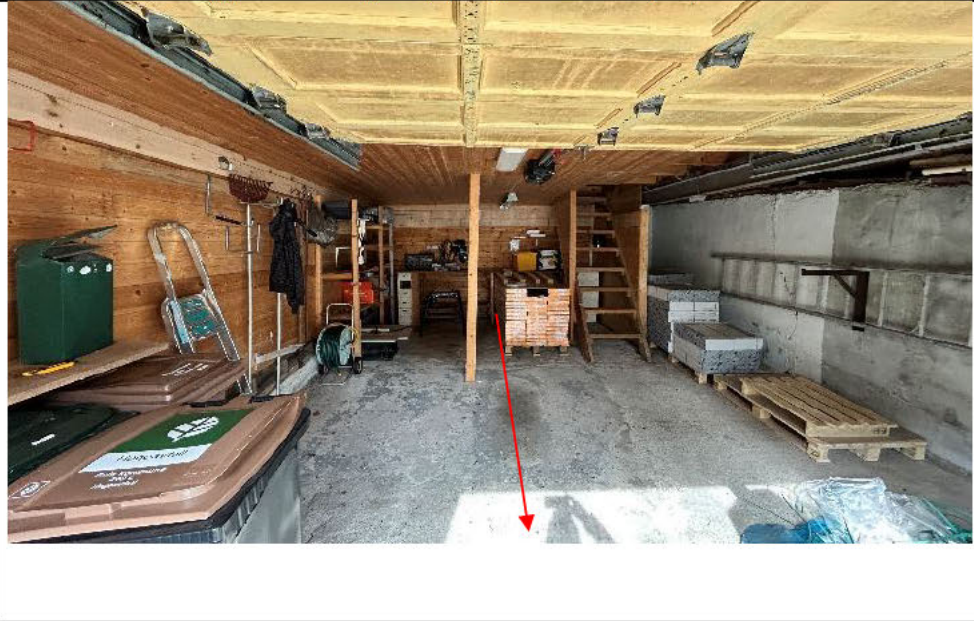
Foto nr. 63

Vertikal gjennomgående sprekk i garasje.



Foto nr. 64

Garasjen har helling / fall ut mot garasjeport på over 30cm jmf pil.



Flere skadebilder, vedlegg og dokumentasjon finner du ved å trykke på denne linken:

[7432 Tjødnavegen 15](#)

Alle vedlegg og tilgjengelig dokumentasjon via link skal betraktes som en del av denne rapporten.

Dette kan lastes ned til egen datamaskin. Det blir imidlertid liggende på vår server i minst 5 år.

Sandnes, 29. mai 2024

Svein Egeland

Svein Egeland | Takstmann MNT | Ingeniør

Sertifisert for: Skadetaksering og skjønn på bygninger, verditaksering av boliger og naturskader

Mobil: 934 81 353 | Mail: svein@takst-gruppen.no | Web: takst-gruppen.no



TAKST-GRUPPEN AS
DIN SAMARBEIDSPARTNER VED SKADE- OG VERDIVURDERING

Rapportinformasjon, dokumenter, mandat mm.

Rekvirent Claims Link
v/Natasja Eide

Befaring(er) 11.06.2024

Til stede [REDACTED]
Bjørn Kristian Horn (Arbeidsuke)
Bjørn Olav Horn

Hjemmelshaver(e) [REDACTED]
Informasjon hentet fra seeiendom.no

3D scann / digital rapport [Link til skanning](#)
Passord: 04262024

Informasjon / historikk På befaring så viste [REDACTED] meg raskt rundt og påpekte at dem var blitt mer og mer oppgitt over omfanget av skjevheter og skadedyr etter som dem åpnet opp for å rehabilitere boligen innvendig. Han viste meg rotteekskremer, større sprekker og områder hvor det tidligere trolig har vært foret opp. Ytterligere informasjon og hendelsesforløp ble vi henvist til å se i rapporten til Takst-Gruppen AS. Her er et utdrag fra side 6 i rapporten til Takst-Gruppen AS: *Vi overtok huset 5. april i år. Huset er fra 1974 og ble solgt som dødsbo av 3 arvinger. Prisantydning var 4,5 millioner, vi fikk huset til 4,43 millioner. Vi har ikke tegnet boligkjøperforsikring, men selger har eierskifteforsikring.*

Informasjon om bygningen Enebolig fra 1974 oppført med grunnmur av betongblokker og trekonstruksjoner ellers. Saltak teknet med betongtakstein.

Dokumenter mottatt

- Salgsoppgave fra aktiv [\(Link\)](#)
- Tilstandsrapport av Rogaland Bygg Takst [\(Link\)](#)
- Reklamasjonsrapport av Takst-Gruppen AS [\(Link\)](#)

Mandat Bjørn Olav v/Sandnes Bygg Kontroll har fått i oppdrag av Natasja Eide om at forhold som fremgår i takstbestilling fra Claims Link skal undersøkes og kommenteres. Undertegnende skal vurdere hva som er den mest sannsynlige årsaken til skadene, beskrive skadeomfang og utbedringsmetoder og utarbeide en spesifisert utbedringskalkyle ev. pristilbud. Oppdraget er utført av uavhengig sertifisert takstmann tilknyttet Norsk Takst, som følger de etiske regler fastsatt for medlemmer av Norsk Takst. Vi vurderer ikke hvorvidt utbedringer som er anbefalt dekkes av eierskifteforsikringen eller annen forsikringsordning. Ei heller skyld eller ansvar. Kalkyle eller pristilbud dekker i hovedsak alle fag for utbedring basert på vurderinger foretatt uten inngrep i boligen. Det er ikke foretatt aldersfradrag. Forholdene er oftest ordrett listet opp under slik dem er nevnt i rapporten eller i bestillingen for enkelthets skyld. Øvrige forhold som ikke kommer frem i bestillingen fra vår rekvirent vil ikke bli vurdert i rapporten.

Forhold

1. **Setningsskader**
2. **Rotter / skadedyr**
3. **Setninger i garasje**

Vedlegg i rapporten

Vedlegg 1	Fotovedlegg nr.1 – 39	Side 08 – 27	(Link)
Vedlegg 2	Kostnadskalkyle	Side 28	(Link)
Vedlegg 3	Pristilbud fra Fjogstad-Hus AS		(Link)



Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

Rapport

Saksnr: E2064557



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

Kortfattet Oppsummering Boligen bærer preg av generell slitasje med behov for oppgraderinger. Det er registrert store skjevheter i konstruksjonene. Årsaken til setningsskadene beror seg etter alt å dømme til å være relatert til grunnforhold under boligen. Det antas basert på registreringer at byggegrunnen er ustabil og at det fortsatt er en langsom bevegelse i konstruksjonen. Det er ikke utført oppgraving for å kartlegge grunnforholdene. Boligens skjevheter alene er av en slik karakter at selv om grunnforholdene hadde vært stabile vil det påløpe store kostnader for å rette disse opp. Undertegnende er i hovedsak enig med Takst-Gruppen AS angående hoved boligen og vurderer det slik at det anbefales at boligen må rives og bygges opp igjen.

Øvrig informasjon Boligkjøpere beskrev på felles befaring at dem hadde tenkt å ta full innvendig renovering og få folk til å ta utvendig arbeid ved senere anledning, badet i 1. etg. (hovedetasjen) var eneste rommet som ikke skulle gjøres noe med i første omgang.

Bildevedlegg Bildevedlegg anses som en vesentlig del av denne rapporten, det er normalt lagt til tekst til de fleste bildene.

Det er foretatt 3D skanning av boligen så er det lettere å kunne orientere seg og forstå skadebildet dersom lenken på forrige side benyttes.

Pristilbud i denne saken er innhentet basert på digital befaring og er med på å redusere CO2 utslipp og unødvendig tid til kjøring og samhandling med eiere.

Rapport ansvarlig

Sandnes, 28.08.2024

Bjørn Olav Horn

Bjørn Olav Horn | Sertifisert takstingeniør & byggmester

Mobil: 484 22 299 | E-post: bjornolav@s-b-k.no



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Innholdsfortegnelse

	Side
Rapportinformasjon, dokumenter, mandat mm.....	1
Innholdsfortegnelse.....	3
1. Setningskader.....	4
2. Rotter / skadedyr.....	6
3. Setninger i garasjen.....	7
Vedlegg 1 - Fotovedlegg.....	8
Vedlegg 2 - Kalkyle.....	28

1. Setningskader

Det refereres til:

- Fotovedlegg foto nr. 1 – 29 og 3D skanning.
- SINTEF 521.011 Valg av fundamentering og konstruksjoner mot grunnen
- SINTEF 511.101 Byggegrunn og terreng

Informasjon gitt i salgsdokumenter og referanser:

Side 9 i tilstandsrapport.

Side 11 i tilstandsrapport.

Til 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv ned mot grunn i under etasje og etasje skillere av tre bjelkelag mellom under etasje og 1 etg.
Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av større skjevheter

Til Orientering.
Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.
Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Til 3 Generell

Vaskerom med fliser på gulv og trepanel på vegger.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det at gulv har ikke noe form for membran.
Gulv fliser ligger løse enkelte plasser i gulvet.
Tre panel på vegger er ikke fagmessige utført.
Sluk er sjekket, sluk er fra bygge år.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.
Vaskerom oppfyller ikke byggeårets krav til tett gulv og har dermed avvik til funksjonskravet i forskriften gjeldende for byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Side 15 i tilstandsrapport.

Til 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong blokker med pussede overflater utvendig.
Det ble observert noe sprekker i grunnmur og utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

NS 3600:2018: om grunnmur

20.3 Grunnmur	Sjekk riss/sprekker og vurder årsak. Vurder avstivning av grunnmur. Storå sprekker indikerer sigvsetning, horisontale indikerer stort jordtrykk/manglende avstivning, vertikale indikerer svinn. Ev. observasjoner fra innside av rom under terreng som kan gi indikasjon, sjekkes. Sjekk ev. avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal brukstilstand.	Det er grunn til å overvåke tilstanden. Nærmere undersøkelse anbefales, og tiltak må påregnes.	Store riss og sprekker, sigvsetninger. Behov for umiddelbare tiltak.
------------------	---	---	---	---	---

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ([lenke](#))

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Den bygningsfagkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.

Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningsfagkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningsfagkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Den bygningsfagkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygningsfagkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om det er behov for umiddelbare tiltak. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.

Den bygningsfagkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Rapport

Saksnr: E2064557



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

Våre registreringer:

Vi deler inn boligen på følgende måte fra nederste til øverste etasje: u. etg. 1. etg. og 2. etg.

Det er registrert større skjevheter på plate mot mark (betonggulv) og på grunnmur.

Riss og sprekker på grunnmuren flere steder.

Grunnmur virker til å bestå av stedstøpt betong som så er bygget videre med blokker antatt av type lettklinkerblokker som er pusset.

Videre er det indikasjoner på at muren er påstøpt i senere tid med oppbygging under bindingsverk for å avrette.

Utvendige målinger viser loddavvik på opptil 8 cm over 2 meter på grunnmuren, målinger på flere steder indikerer at boligen har omfattende skjevheter.

Skjevhetene forplanter seg i alle etasjene.

Vår vurdering:

Basert på våre registreringer så er jeg av den samme oppfatningen som Takst-Gruppen vedørende boligen. Det er stor sannsynlighet for ustabil grunn som overtid har ført til de store setningsskadene som vi ser i dag.

Setninger kan komme raskt etter at bygget er oppført. Svært ofte, og spesielt når grunnen består av leire, utvikler imidlertid setninger seg over lang tid. Derfor kan det være vanskelig å klarlegge årsakene til skader forårsaket av setninger.

Utilstrekkelig bæreevne kan være årsak til setningsskader hvis det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til grunnforholdene ved fundamenteringen. Et eksempel på manglende forholdsregler kan være at man ikke har fjernet all matjord og torv under fundamentene.

Dårlig komprimering av tilbakefylte eller oppfylte masser under fundamentene er en annen vanlig årsak til svekket bæreevne og setninger.

Uten jordprøver så er det vanskelig å konkludere hvilke masser som er under boligen og som har forårsaket setningene.

Hva gjelder utbedringsmetode så er jeg av den oppfatningen at bolig bør rives, og at byggegrunn graves vekk og behandles på vanlig måte basert på hvilke masser som er under boligen.

Basert på hva boligkjøper har opplyst om hva dem hadde tenkt å gjøre med boligen så har jeg innhentet pristilbud på å rive huset, fjerne massene og etablere stabile masser for så å føre opp ny bolig i tilsvarende utførelse og størrelse.

Boligkjøper informerte om at dem hadde planer om å rive alt innvendig og rette skjevhetene utenom badet i 1. etg. i første omgang.

Vår konklusjon:

Basert på våre registreringer og usikkerheten til grunnforholdene så anbefales det ikke fra vår side å forsøke med oppjekking eller lignende tiltak for å utbedre skjevhetene i boligen.

Skjevheter og setninger som er registret og som sannsynlig vil kunne fortsette å utvikle seg vanskeliggjør å forsvare større investeringer innvendig uten først å være sikre på at grunnforholdene er stabile.

Det anbefales at boligen i helhet rives og at det graves ut til solide masser og ny bolig føres opp klar for tekniske installasjoner. Dette innebærer at boligen føres opp med alle ytre fasader ferdige og innvendig er alt klart for de tekniske installasjoner foruten om bad i 1. etg. som ifølge eiere ikke skulle gjøres noe med der beregnes nytt utenom de sanitærinstallasjon som forutsetter gjenbrukt.

Tiltaksbeskrivelse:

Det er innhentet et pristilbud fra Fjogstad-Hus AS på arbeidet. Fjogstad-Hus AS er en anerkjent hus leverandør med lang historie og sees på som en solid samarbeidspartner.

Tilbud fra Fjogstad – Hus ([Lenke](#))

Utklipp fra kalkyle:

Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
1.00	Setningsskader										
1.01	Pristilbud fra Fjogstad-Hus AS på rive og føre opp ny bolig klar for tekn. installasjon	rs	1	1	3 439 060			3 439 060	-	3 439 060	4 298 825
1.02								-	-	-	-
	Sum							3 439 060	-	3 439 060	4 298 825

NB. Det gjøres oppmerksom på at selv om vi kalkulerer skaden og skisserer kostnader for utbedringer så vurderer ikke vi hvorvidt reklamasjonen er berettiget.

Rapport

Saksnr: E2064557



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

2. Rotter / skadedyr

Det refereres til:

- Fotovedlegg foto nr. 30 - 36 og 3D skanning.

Informasjon gitt i salgsdokumenter:

Ingen relevant informasjon om skadedyr er funnet i salgsdokumenter.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er solgt som et dødsbo og at selger derfor ikke har bebodd eiendommen.

Våre registreringer:

Vi har registrert mye avføring, kanaler og rottetreir i boligen. Det refereres videre til digital befaring, fotovedlegg i denne rapporten og ytterligere registreringer av Takst-Gruppen.

Vår vurdering:

Jeg er enig i vurderingen og beskrivelser til Takst-Gruppen vedrørende rotter, og har derfor tatt skjermtklipp av deres konklusjon og reparasjonsbeskrivelser under:

Konklusjon:
Funn av store mengder rotteavføring må ses i sammenheng med de store setningsskadene i bygget. Dersom det ikke var store setningsskader og sprekker i mur og betonggulv, ville trolig rottene ikke funnet veien inn i bygningen.
Registrerte mengder avføring og skade fra rotter vurderes å ikke være normalt eller forventet ut fra opplysninger som er gitt forut for salg, eller ut fra normal tilstand på boligen.

Utbedring / reparasjonsbeskrivelse:
På bakgrunn av de store setningsskadene i bygget, samt behov for sanering / riving av hele huset, vil det ikke være behov for å gjøre tiltak mht rotter spesifikt.
Dersom det ikke hadde vært store setningsskader i bygningen, ville normal utbedring / reparasjon av rotteskade vært som følger:

- Strippe hele huset for veggplater / panel, himlingsplater, og oppforet gulv i hele huset.
- Elektrisk anlegg kontrolleres, og Eswa varmematter byttes ut.
- Fjerning av rottedrit og evt døde rotter.
- Desinfisering av berørt område.
- Rotte bekjempelse.
- Tette alle mulige rotteinnganger.
- Gjenoppbygging av vegger, himlinger, isolasjon, utvendig terrasse etc.

Skadeomfang for evt sanering / utbedring er ikke kalkulert, da boligen ikke er reparerbar iht store setningsskader.

Vår konklusjon:

Vi ser ikke noe poeng i å utdype forholdet vedrørende rotter mer basert på vår konklusjon og anbefalte tiltak ang. setningsskader.

3. Setninger i garasjen

Det refereres til:

- Fotovedlegg foto nr. 37 – 39 og 3D skanning.

Informasjon gitt i salgsdokumenter:

Utklipet fra tilstandsrapport side 16.



Våre registreringer:

Murvegg i garasjens høyre side innenfor porten er svært skjev, den er delvis malt/slammet hvit og på toppen av murkronen fra den hvite delen har teglstein synlig på toppen.

Det er registrert et større synlig vertikalt riss i murveggen mot nabo samt noen mindre horisontale riss ut fra det vertikale risset.

Videre så er det enkelte riss i garasjegulvet og ved garasjeåpningen noen større sprekker og skader.

Trekonstruksjonen over murveggen virker til å være av varierende alder.

Vår vurdering:

Garasjen har synlige skjevheter, og sprekk som også beskrevet av Takst-Gruppen.

Muren virker til å ha seget mot hjørnet ved garasjeåpningen over tid.

Basert på at det er benyttet nyere og eldre materialer i overkant av murkronen kan indikere tiltak for retting, det kan tenkes at disse tiltakene med nyere materialer er gjort samtidig som når boligen ble rettet på rundt 1980 ref. redegjørelse fra huskjøper på side 6 i Takst-Gruppen sin rapport.

Et lite utdrag her: «... og da nabohuset ble bygget rundt 1980 fikk huset setningsskader som gjorde at det har blitt jekket opp for utbedring.»

Det er basert på våre registreringer stor sannsynlighet for ustabil grunn også under garasjen.

Garasjens vesentlighet kan ikke sammenlignbare som bolighuset, de målbare skjevhetene på ca. 5 cm på garasjeloftet som Takst-Gruppen refererer til er ikke av en karakter som betyr noe for bruken av garasjeplassen som bod areal.

Vår konklusjon:

Garasjen som er opplyst til å være ifra 1974 har sannsynligvis ikke fått ytterligere skjevheter etter at den angivelig ble rettet rundt år 1980 i forbindelse med nabotomt som ble bygget på og setningsskader angivelig skal ha skjedd på hovedhuset.

Garasjen kan fullt ut brukes slik den står, skjevheter vil etter mitt skjønn ikke ha noe å bety for bruken.

Basert på befaringen så ser undertegnende heller ingen fare for sammenbrudd eller fare for at garasjen skal velte eller av annen grunn bli ubrukelig og med det så anbefales det heller ikke tiltak.

Tiltaksbeskrivelse:

Det anbefales ingen tiltak.

Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Fotovedlegg

Vedlegg 1 - Foto nr. 1.
Utvendig oversiktsfoto av boligen.



Vedlegg 1 - Foto nr.2.
Utvendig oversiktsfoto av boligen.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.3.
Utvendig oversiktsfoto av boligen.



Vedlegg 1 - Foto nr.4.
Rissdannelser



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.5.
Rissdannelser



Vedlegg 1 - Foto nr.6.
Rissdannelser



Vedlegg 1 - Foto nr.7.

Gavel vegg i mur heller 80 mm på 2 meter.



Vedlegg 1 - Foto nr.8.

80 mm eller 8 cm på 2 meter.



Vedlegg 1 - Foto nr.9.

Her er øvre del målt med digital vater som utregnet loddavviket til 39 mm pr. meter.



Vedlegg 1 - Foto nr.10.

Riss, sprekker er også å finne på andre siden av boligen.



Vedlegg 1 - Foto nr.11.

Større sprekk som går igjennom hele boligen.



Vedlegg 1 - Foto nr.12.

Her er sprekkdannelsen markert i rødt.



Vedlegg 1 - Foto nr.13.

En enkel måling av nivåforskjellet i gulvstøpen på vaskerommet.

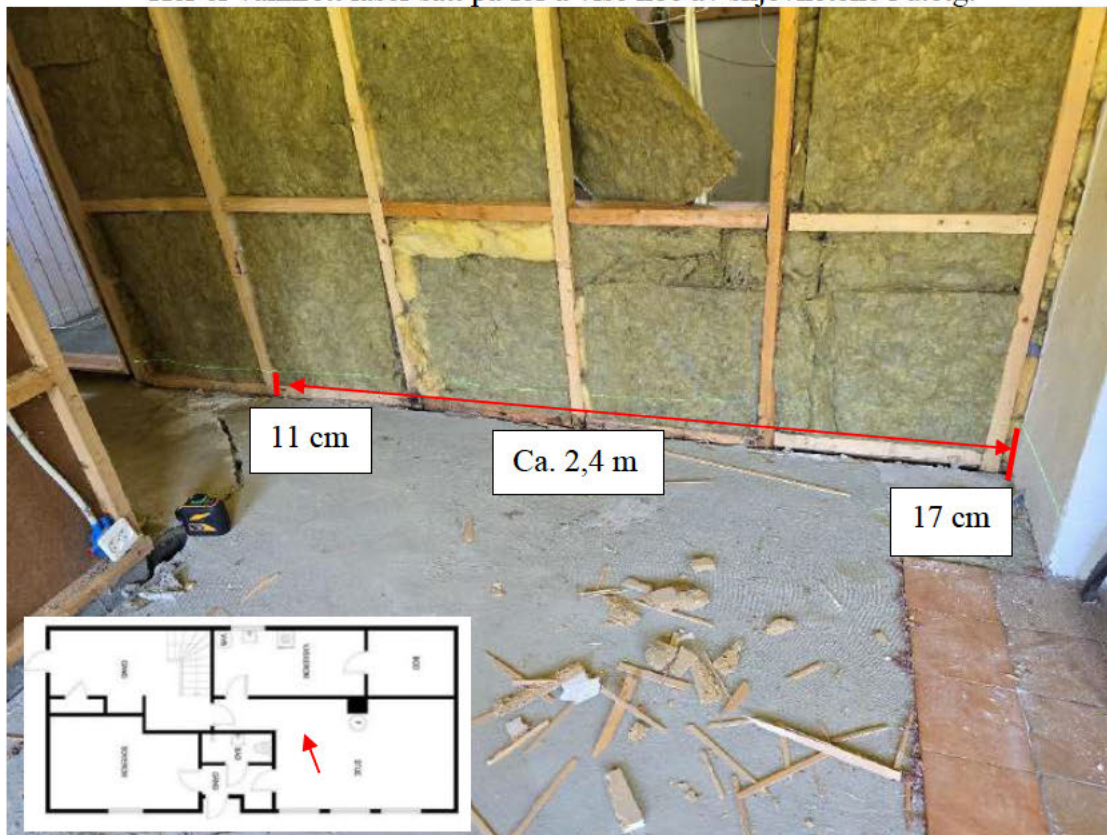


Vedlegg 1 - Foto nr.14.



Vedlegg 1 - Foto nr.15.

Her er vannrett laser satt på for å vise noe av skjevhetene i u.etg.



Vedlegg 1 - Foto nr.16.

Gulvstøpen er her ca. 10 cm lavere enn hvor der laser er.
Legg merke til at grunnmuren også har sunket og er kimset opp.



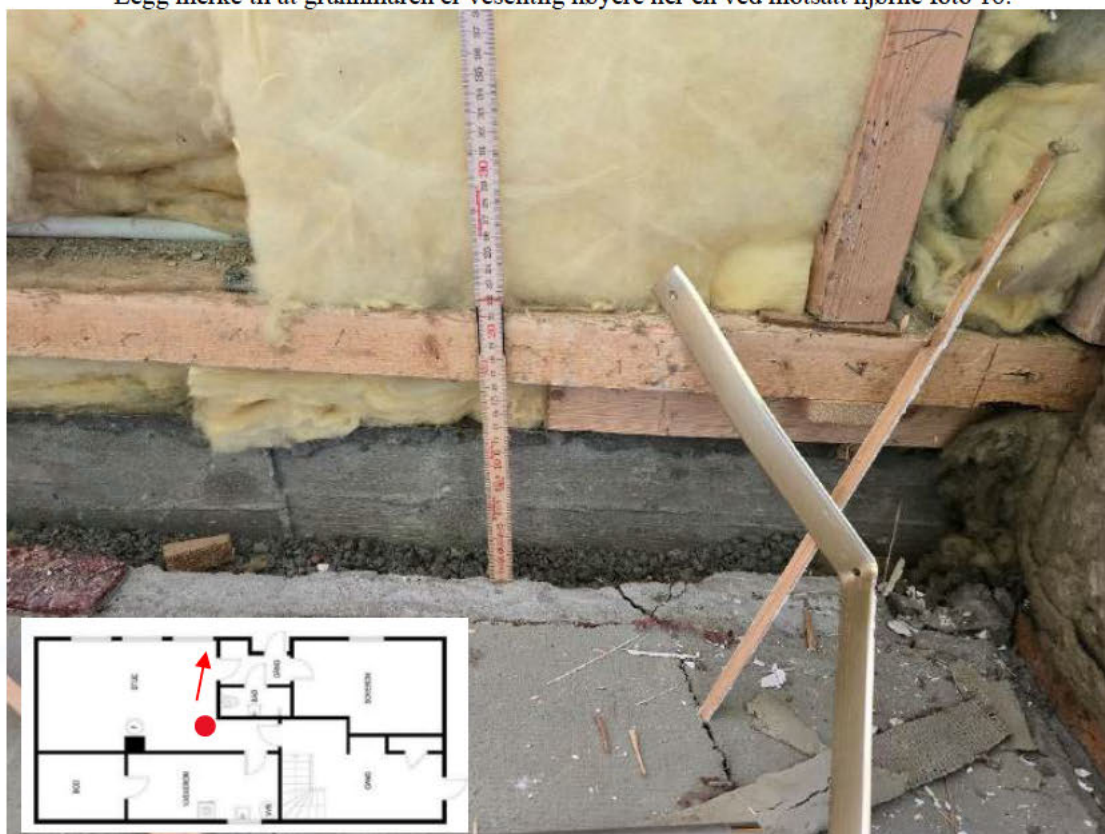
Vedlegg 1 - Foto nr.17.

Foto illustrerer grunnmuren som er sunket mer på venstre side enn høyre.
Gulvplaten har seget noe mindre enn grunnmuren.



Vedlegg 1 - Foto nr.18.

Her er nærbilde av gulv og grunnmuren i høyre hjørne.
Gulvet er ca. 5 cm lavere her enn der laseren er plassert (rød prikk)
Legg merke til at grunnmuren er vesentlig høyere her enn ved motsatt hjørne foto 16.



Vedlegg 1 - Foto nr.19.

1. etg. stuen. Lyset gjør laserstreken vanskelig å se. Men skjevheter er store også her.



Vedlegg 1 - Foto nr.20.

Her ved kamapp er nivået 8 cm. Lavere enn der hvor laser er plassert. Rød prikk.



Vedlegg 1 - Foto nr.21.

Store skjevheter også på soverom. Ca. 9 cm helning mot yttervegg mot balkong.



Vedlegg 1 - Foto nr.22.

Mot baderomsvegg kan vi lese av ca. 8,5 cm.



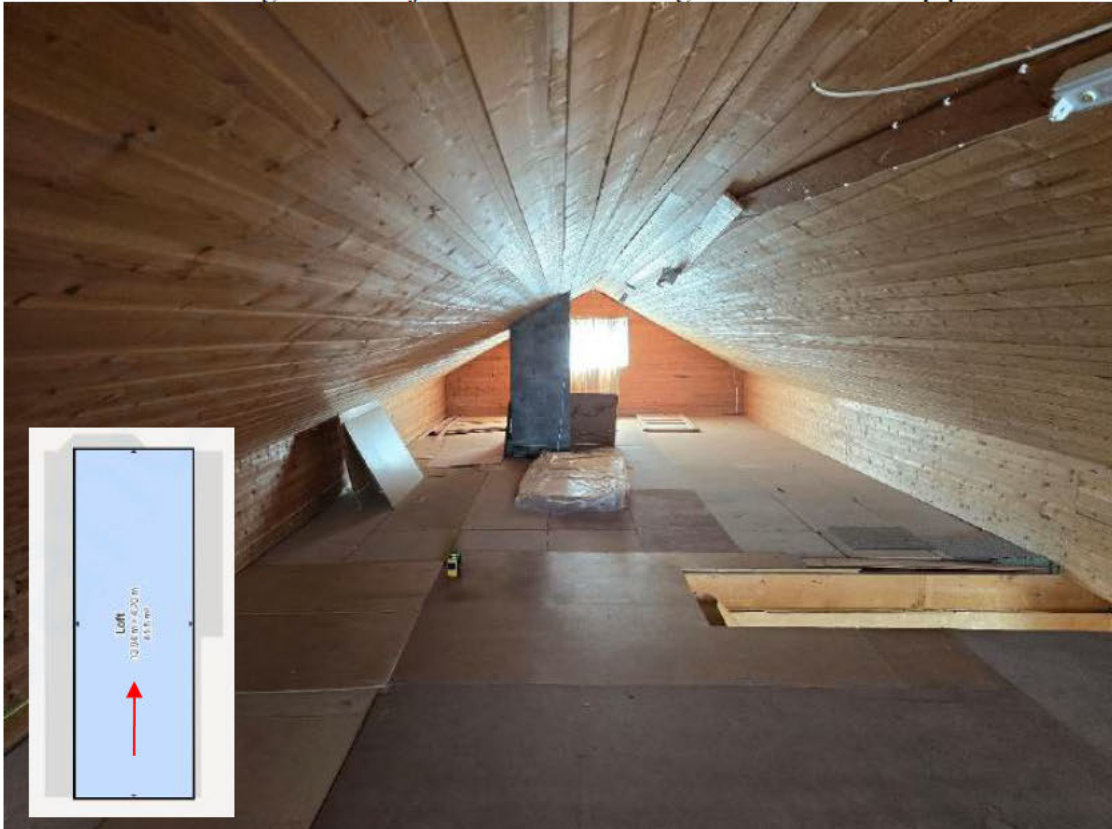
Vedlegg 1 - Foto nr.23.

På ytterveggen kan vi lese av ca. 17,5 cm.



Vedlegg 1 - Foto nr.24.

Loft har også store skjevheter. Stuen i 1.etg. er lokalisert ved pipe.



Vedlegg 1 - Foto nr.25.
Målt ca. 8 cm



Vedlegg 1 - Foto nr.26.
Målt ca. 21 cm



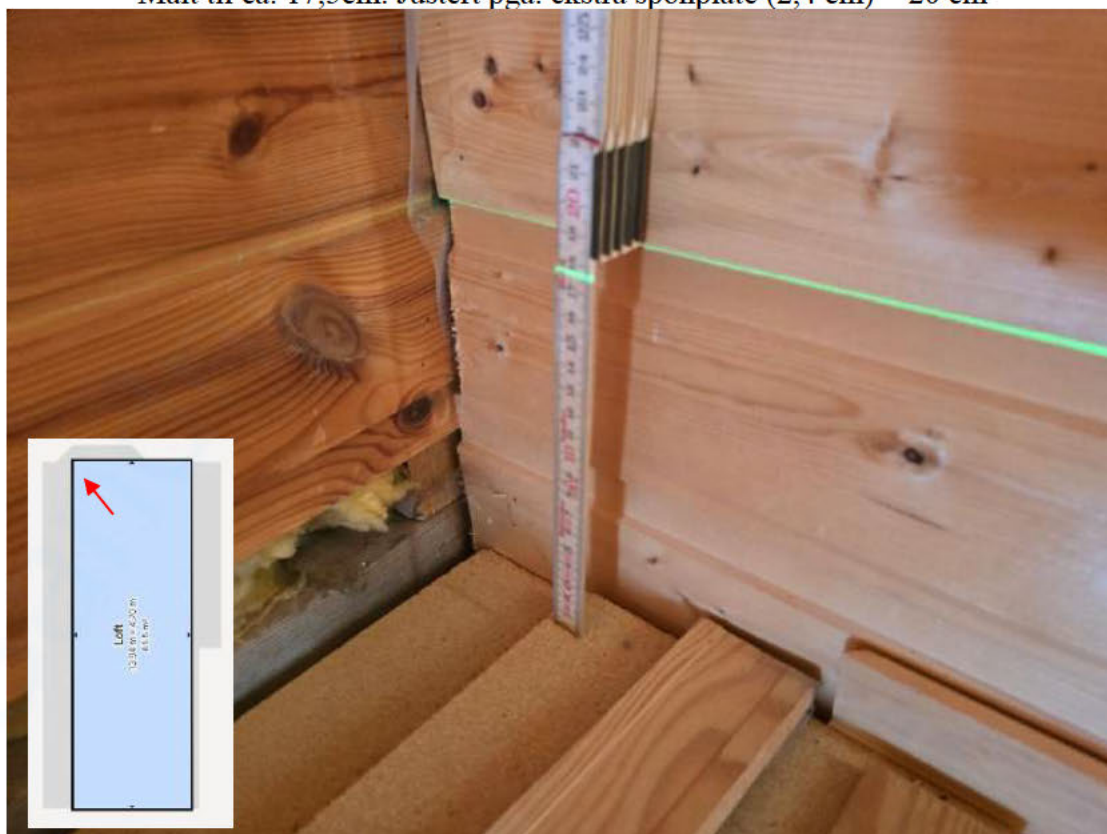
Vedlegg 1 - Foto nr.27.

Målt til ca. 20,5 cm



Vedlegg 1 - Foto nr.28.

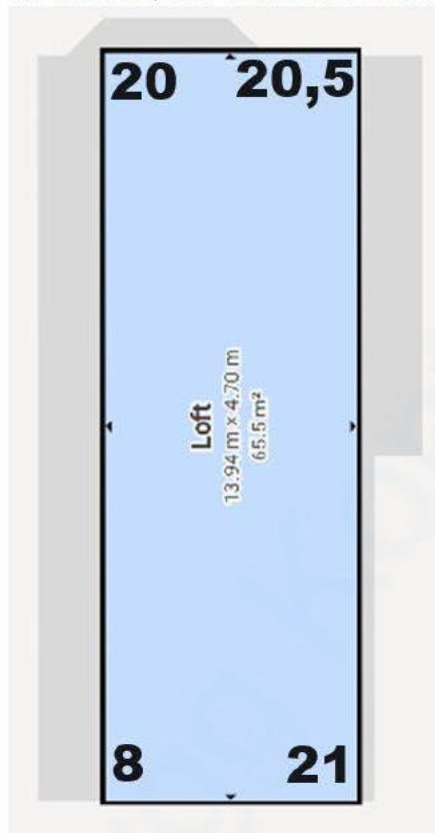
Målt til ca. 17,5cm. Justert pga. ekstra sponplate (2,4 cm) = 20 cm



Vedlegg 1 - Foto nr.29.

Her er oversikt over mål i loftsetasjen. Målene er i cm.

13 cm er største målte differanse.



Vedlegg 1 - Foto nr.30.

Rotteavføring under påforet gulv



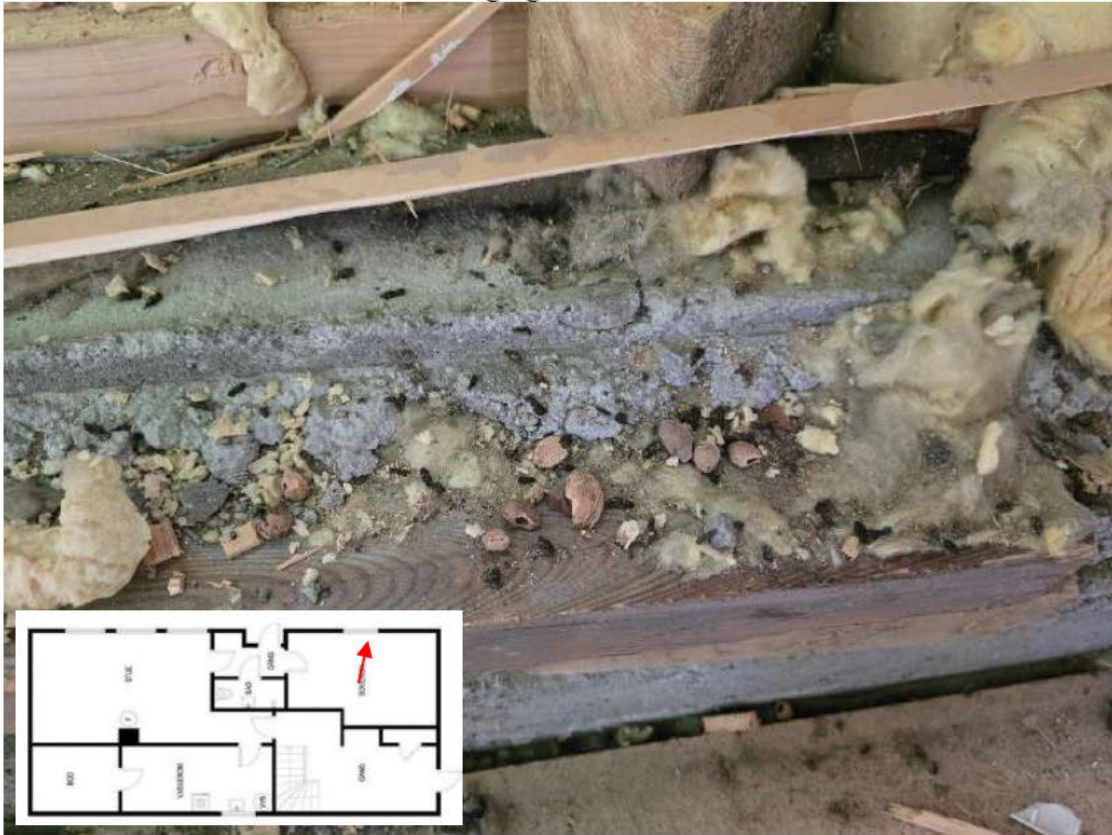
Vedlegg 1 - Foto nr.31.
Rotteavføring.



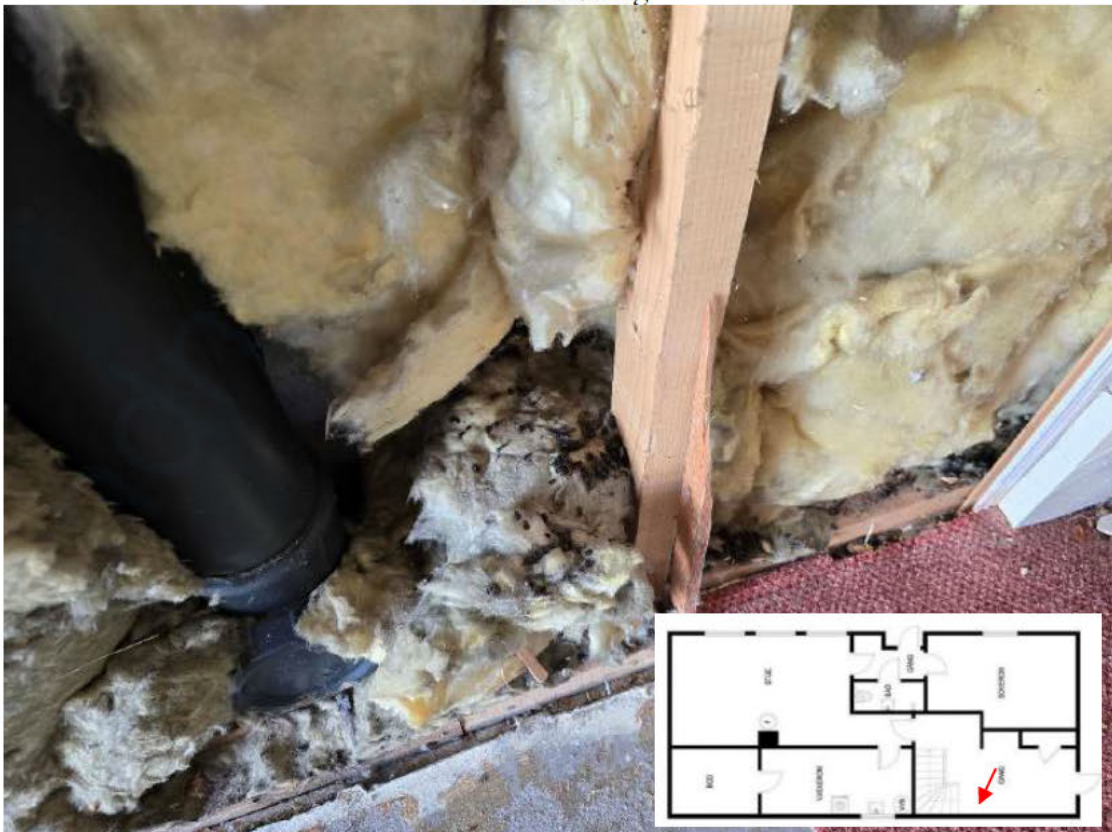
Vedlegg 1 - Foto nr.32.
Rotteavføring.



Vedlegg 1 - Foto nr.33.
Rotteavføring og nøtteskall med hull.



Vedlegg 1 - Foto nr.34.
Rotteavføring



Vedlegg 1 - Foto nr.35.
Rotteavføring i etasjeskillet gang u.etg.



Vedlegg 1 - Foto nr.36.
Rottereir i etasjeskillet mellom 1 og 2. etg.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.37.
Garasjen



Vedlegg 1 - Foto nr.38.
Synlig sprekk ei garasjens mur mot nabo.



Rapport

Saksnr: E2064557

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg



Medlem av
N
Norsk takst

Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Vedlegg 1 - Foto nr.39.



Rapport

Saksnr: E2064557



Sandnes
Bygg Kontroll AS
Org.nr. 919 035 285 MVA

Adr.: Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg

Vedlegg 2 - Kalkyle

Kalkyle fra Sandnes Bygg Kontroll

Side 1 av 1.

0426 - Tjødnavegen 15, 4052 Røyneberg. E2064557											
Post	Beskrivelse	Enh.	Ant.	Faktor	Enh. Pris	Timer	Pris Timer	Pris Enhet	Arbeid	Ekskl. mva	Inkl. mva.
1.00	Setningskader										
1.01	Pristilbud fra Fjogstad-Hus AS på rive og føre opp ny bolig klar for tekn. installasjon	rs	1	1	3 439 060			3 439 060	-	3 439 060	4 298 825
1.02								-	-	-	-
	Sum							3 439 060	-	3 439 060	4 298 825
2.00	Rotter										
2.01	Kalkuleres ikke spesifikt da pkt. 1 innebærer at boligen anbefales bygget på ny.							-	-	-	-
2.02								-	-	-	-
	Sum							-	-	-	-
3.00	Garasje										
3.01	Forholdet vurderes til ikke å være nødvendig å kalkulere.			1				-	-	-	-
3.02		rs		1				-	-	-	-
	Sum							-	-	-	-
Total sum av postene oppført over										3 439 060	4 298 825