

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Draugveien 43 , 4314 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 69, bnr. 1816

 Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 11795-1070

Eiendomsverdi ref nr: CQ2078

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre taksmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

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



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Rekkehus fra 1985.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsmerknings på sikt.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus i enden oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler.

Salttak som er tekket med betongtakstein.

Vinduer og dører med isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat.

Innvendige vegger i ferdig malte/tapetserte overflater malt himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv med sokkel vegger med panel og tapetserte overflater vegg.

Utstyr: uttak vaskemaskin, utslags vask.

Bad

Ukjent alder, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

Baderom er antatt noe oppgradert i overflater i senere tid.

Veggene har fliser, samt panel i taket er malt.

Utstyr: dusj, wc, servant.

Varme gulvet, mekanisk avtrekk.

Bad renoveret i 2023

Fliser på gulv og vegg, samt taket er malt.

Utstyr: dusj, servant.

Varme gulvet, mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og mørk benkeplate fra ca.

2000, normale bruks- og aldringslitasjer.

Avtrekk fungerer ved enkel test.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom er i normal stand, trolig oppgradert i overflate senere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Teknisk anlegg med varierende alder, innvendige vannledninger i

hovedsak av kobber, avløpsrør i plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon i våtrom og kjøkken.

Varmtvannstanken fra 2012 er på ca 198 liter.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

Bygningen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Vedovn og elektrisk, varmekabler i gulv på baderom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med ringmur i betong.

Ukjent byggegrunn.

Noe sig i terreng mot støttemur kjeller ved entre trapp. Ukjent byggegrunn, flatt terreng.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong..

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstillende ikke alle kravene i byggeforskriftens vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

Ifølge eier er de foretatt måling etter instruks fra Styret og Radonova i 2023 uten vesentlige avvik.

For mer info konferer eier/sameiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

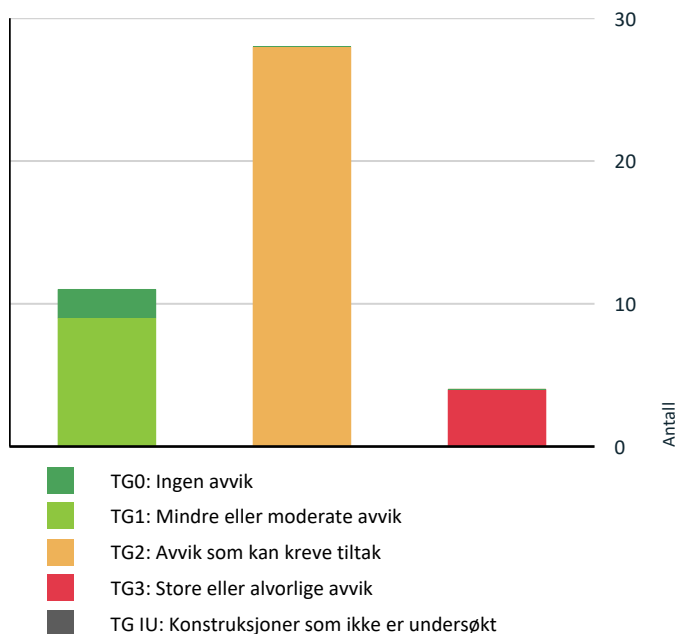
Plantegning og Inndeling kjeller stemmer ikke overens med dagens rominndeling.

Bod/teknisk rom ha tidligere vært brukt som kjøkken men er tilbakeført som bod ifølge eier.

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

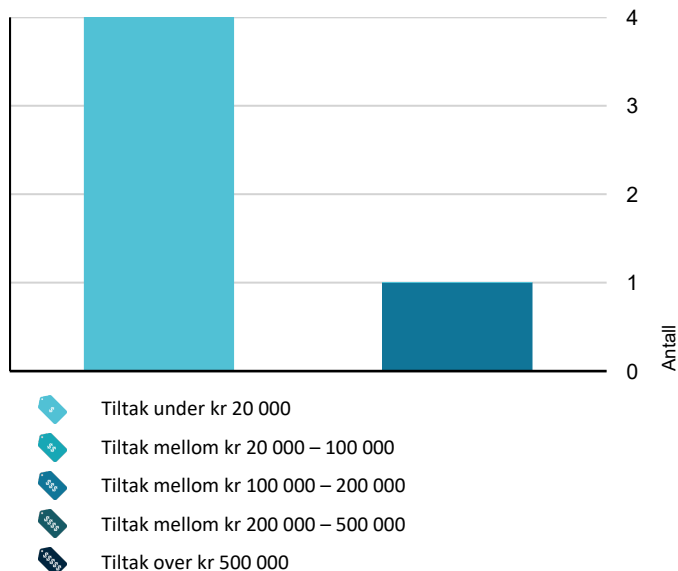
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.

Deler av takhøyde i underetasjen er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstill ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Det var mye oppbevart i kjeller på befaringen enkelte rom (stue/bod/teknisk rom/bad) og overflater er av den grunn begrenset besiktet. Utvendig bod ved carport er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport, ukjent om den er byggemeldt. Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstill ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Rekkverk mellom terrasser og deler av terrasse i hagen er oppgradert etter befaring av takstmann, dermed ikke nærmere vurdert.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Rekkverk mellom terrasser og deler av terrasse i hagen er oppgradert etter befaring av takstmann, dermed ikke nærmere vurdert.

Rekkverk mellom terrasser og deler av terrasse i hagen er oppgradert etter befaring av takstmann, dermed ikke nærmere vurdert.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1985

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

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

Vedlikehold
Bygget vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	1 etg. Søknad D SAK 925/97 v/Sandnes Boligbyggelag = tilbygg av soverom og kjøkken Sandnes, 17. september 1997
2023	Tiltak kjeller	Forsikrings sak skadesanering etter tidligere lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade, som ble utbedret av fagfolk ifølge eier (Skadealliansen).

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

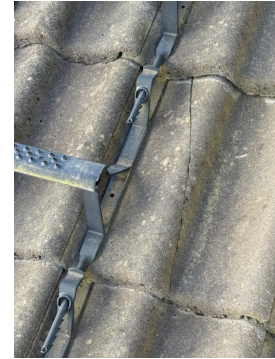
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.

Hakk i 2 stk. i takstein over carport + 1 takstein har sprukket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium (svart), påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Misfarging i skjøter til takned løp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfanger må vurderes etableres for god personsikkerhet, inngangsparti er overdekket av carport, og dermed ikke direkte utsatt for fare. Men likevel er tak til carport utsatt for fare. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TC 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Tørke sprekk ved søyler under balkong. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Noe lite luftning ved deler av rafte kasser. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Varierende bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon, det mangler musetting ved balkong.

Rust i lufteventil grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Uten god lufting får ikke fukt tørke ut verken fra innsiden (diffusjon) eller utsiden (regnvann som blåser inn). Langvarig fuktbelastning kan føre til fuktskader med nedbrytning av materialer som f.eks. sopp eller råte i trevirke. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd, med påfølgende fare for at gnagedyr kan trenge inn.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Forventet levetid: 30–60 år, avhengig av kvalitet, utførelse og vedlikehold. Det er stedvis ikke påvist montert musebånd i nedkant av yttervegg. Forholdet anses som et avvik fra god byggeskikk og kan medføre økt risiko for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon og bygningsdeler.



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Koffert loft kun besiktet fra loftstrapp, de var mye oppbevart på loft på befaringsdagen.

Evt. rørgjennomføringer gjennom undertak er ikke besiktet. Befaring er utført fra stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket vesentlige skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Undertak er tilsynelatende noe misfarget i stubbelofts plate mot enden av taksperrer.

Isolasjon ligger stedvis noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Tilsynelatende noe begrenset med utluftning, luften spalter ved raftekasser overgang kledning tak/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon ligger noe tett inntil sutaket, luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Dette kan redusere lufting av takkonstruksjonen og medføre økt risiko for kondens, fuktbelastning og på sikt utvikling av mugg- og råteskader i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er fra (Nordan) i hovedsak skiftet i senere tid, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Påregnelig normalt med noe justering.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.
Terrasse dør fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.
Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
Terrasse dør: Iring/korrosjon i hengsler og beslag kan over tid medføre økt slitasje og redusert funksjon. Det anbefales rengjøring og korrosjonsbehandling, eventuelt utskifting ved behov. Skade i foring/listverk i bunn av karm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe justering og ettersyn av beslag.
Vedlikehold, beslag og hengsler anbefales smøres årlig. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år



Terrasse dør



alkong dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasse i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Terrasse mot sør har skjevheter, nedbrytning og stedvis råte i påvist i enkelte terrassebord, påregnes oppgradert, slitt rekkverk mot nabo bak. Terrasse i mot gårdsrommet rekkverk terrasse trenger behandling i overflater. Rekkverk på balkong og deler av terrasse er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Konstruksjoner av tre skal normalt ha klaring mot terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking og hindre kapillært opptak av fukt. Rekkverk på balkong er ikke barnesikret, maks tillatt åpning i trapp og rekkverk er 10x10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm. Rekkverk anbefals oppgradert til dagens standart, for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndrekk på vegg ved en utvendig kjellertrapp innebærer flere sikkerhets- og bruksmessige konsekvenser ifbm. personsikkerhet, økt fallrisiko. Åpning mellom liggende rekkverks bord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påpekte forhold anbefales utbedret for å hindre personskader.

Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leveggen/gjerde ved terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leveggen, terrasse mot sør, leveggen mellom nabotomt er fjernet, men den skal oppføres på nytt før salg ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nærmere vurdert arbeid pågår.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Ferdig malte tak-ess plater og malte tre paneler i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Revet tapet på soverom 1.etasje enkelte fotlister og taklister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Påregnelig med reparasjon av skadet tapet på vegg, overflate behandling og remontering av listverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm i 2.etasje høydeforskjell målt mellom trapp og pipe 14 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe knirk/svikt/spenninger i laminatgulv kan forekomme som følge av dette. Knirk gulv ved kjøkken målt ca.11 mm høydeforskjell.

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.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på feiekontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Påførende vegger i kjeller, utvendig grunnmur er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt hulltaking i påførte vegg yttervegg vaskerom uten å registrere fukt.

Det registreres derimot feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal tilsyn/kontroll, ved oppgradering anbefales at påførte vegger oppføres etter dagens byggeskikk uten plast. Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

Tilstandsrapport



TC 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk i trapp kjeller og håndløper på veggen. Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm, og maks avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Beskrivelse

Innerdører med profilerte og slette fronter med varierende alder, generelt normal bruks-alderingsslitasjer. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. Innvendige dører med slette Påregnelig med noe justering

TC 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod/teknisk rom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var mye oppbevaring i rommet, begrenset tilkomst for besiktelse, gummi matter overdekket flislagt gulv.

Bod/teknisk rom er antatt tidligere brukt som kjøkken.

Rom har bereder, stoppekran og et utett sjikt i vegg med et hulrom rundt avløpsrør, avløpsrør er ufagmessig blendet dette skal utbedres før salg ifølge eier.

Rommet har sluk, sluk mangler klemring i overgang sluk, tetsjikt fremstår som utett og rommet er ikke utformet som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tetsjikt og waterguard anbefales etablert for å sikre berørt område mot evt. lekkasjer.



TC 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv med sokkel vegger med panel og tapetserte overflater vegg.
Utstyr: uttak vaskemaskin, utslags vask.

Vurdering av avvik:

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Merknad.

- Rom mangler membran/tetsjikt
- Ingen synlig oppbrett av membran mot terskel
- Det er ikke etablert fall på gulvet mot avløp eller sluk.
- Bom i flis på gulvet
- Ingen synlig sluk utenfor vaskemaskin som er plassert på et høyere plattform, evt. lekkasje vann vill kunne spredes ut til side liggende rom.
- Kun naturlig avluftning.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). Mekanisk avtrekk må etableres, for å få bedre utluftning og hindre kondens.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

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

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

Baderom er antatt noe oppgradert i overflater i senere tid.



KJELLER > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, samt panel i taket er malt.

Det var mye oppbevart på baderom begrenset tilkomst for besiktelse på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.

Dør til bad er plassert i våtsoner dusj. Ufagmessig fuging rundt batteri uttak i dusj, de mangler mansjett ved rør uttak dusjbatteri

Riss/sprekke i skjøter til malte trepaneler i himling kan være utsatt for fukt.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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



KJELLER > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Ufagmessig overgang membran og sluk, anbefales undersøkt nærmere. Ukjent alder på utførelse av membran/tettesjikt i overflater.

Wc er skrudd fast i gulv, dermed punktert underliggende membran.

Lite lokal fall på gulvet mot sluk vann blir liggende ved bruk av dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig i oppbrett mot terskel men ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tettesjiktet vurderes å være eldre enn 10 år, noe som tilsier redusert gjenstående brukstid som følge av alder og naturlig materialnedbrytning. Ufagmessig gjennomføring av sluk overgang membran/tetsjikt/sluk.

Alder på membran/ tettesjikt; det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tetsjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- 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.
- Sluket må utbedres eller skiftes.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-alderingsslitasjer. Normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør til bad er plassert i våtsone dusj, skillevegg etablert. Det mangler mansjet ved rør uttak dusj batteri. Dusjdører mangler tetlist i bun.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetlister under dusj dører anbefales montert fo å hindre spredning av vann.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk er testet og det registreres lite avtrekk.

Tg.2 begrunnes med at anlegget har tilsynelatende noe lite kapasitet i forhold til dagens behov.

Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Økende sannsynlighet for funksjonssvikt kan føre til redusert ventilasjon og inn klima. Tiltak bør påregnes innen overskuelig tid for å sikre stabil drift. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Total renovering av bad

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

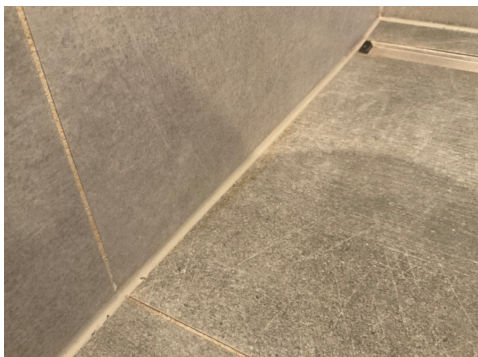
Beskrivelse

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Mindre riss/glipper fuger i bunn mot skillevegg, anbefales utbedret da fukt kan legge seg inn i evt .sprekk, ellers ikke noe reel fare for evt. punktering av tetsjikt.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Geberit sluk i rustfritt stål (stålrist / slukrenne) obvergang klemring membran er ikke direkte synlig på den type sluk



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Normale bruks-slitasjer.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

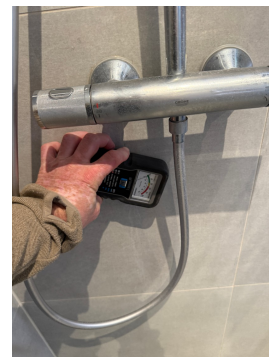
Mekanisk avtrekk i vegg, er testet og det registreres avsug i anlegg. Noe topping i bunn av dørbladet.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser Ingen registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og mørk benkeplate fra ca. 2000, normale bruks- og aldringsslitasjer.

Mindre skade i overflater overskap over komfyr skyldes sannsynlig kondens.

Påregnelig med noe bruksslitasje i bunn skap under kjøkkenvask.

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

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask, eller komfyrvakt.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal vedlikehold ingen vesentlige konsekvenser registrert.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Vannstopper og komfyrvakt kan anbefales etablert.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Motoren har nådd en alder hvor risikoen for feil er økende, noe som kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom er i normal stand, trolig oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke tettet rundt avløpsrør under vask

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber

Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert i bod er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

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

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

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

Konsekvens

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer over tid.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger av plast.

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. 2023 Forsikringssak skadesanering etter tidligere lekkasje fra avløpsrør i kjeller førte til vannskade, som ble utbedret av fagfolk ifølge eier (Skadealliansen).

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Eldre avløpsrør av plast kan være utsatt for materialtretthet, sprøhet og redusert styrke. Over tid øker risikoen for sprekker, lekkasjer, deformasjoner og sviakt i skjøter. Konsekvenser gamle PVC-rør kan synke eller vri seg litt over tid dersom masser rundt ikke er tilstrekkelig komprimert. Sprøhet og sprekke-dannelser etter påvirkning av kvalitet, alder og temperaturer.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonsaggregat, alder tilsier at deler av forventet teknisk levetid kan være forbrukt. Normal forventet levetid for slike aggregater er ca. 20–25 år, avhengig av drift og vedlikehold.

Ingen funksjonssviakt ble registrert på befaringstidspunktet. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendig luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Eldre anlegg har økt risiko for redusert ytelse, teknisk sviakt og driftsproblemer som følge av slitasje og aldring.

Levetid avtrekksvifte / aggregat: ca. 15–25 år

Vifter i våtrom/kjøkken (enkle løsninger): ca. 10–20 år

Kanaler (stål/plast): ca. 30–50 år, forutsatt normale forhold og vedlikehold

Rust i ventiler grunnmur, netting vill fortetes overtid.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Vedovn og elektrisk, varmekabler i gulv på badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Med bakgrunn i alder (varmekabler bad kjeller) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

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

Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er plassert i rom med sluk men gulvet er tildekket med matter som hindrer avrenning mot sluk, vegger har ikke vanntett sjikt. Bedre lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, eller rehabiliterer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

De var mye oppbevart i rommet bedre adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Opplysninger gitt av eier.

El bil lader fra 2016 ifølge eier. Lokale tiltak skal være gjennomført av elektriker i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

2019: Firmanavn: Rønning Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikkontakter under kjøkkenbenk, installere ledninger til stekeoven og oppvaskemaskin. Installert lys over kjøkkenbenk (2019) Montert to nye stikkontakter i kjeller (2020)
17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: E-Tech Elektro Innstallasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert lader og overspenningsvern
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rønning Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert to lamper i trappeoppgang

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

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

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Generell kommentar

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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

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

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

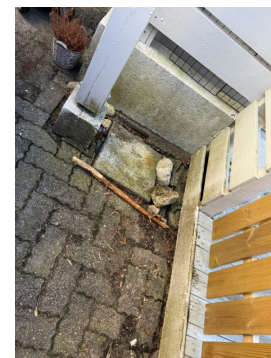


TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur. Noe sig i terreng mot støttemur kjeller ved entre trapp. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påført og kledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Påpekte forhold anbefales oppgradert drensplat avsluttes med klemlist synlig over bakkenivå
or å opprettholde tilfredsstillende funksjon anbefales det at drens-systemet kontrolleres nærmere o Drens anbefales kontrollert evt.med kamera inspeksjon, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur i betong.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omkringende terreng ringmur.
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur kjeller vange i betong. Forstøtningsmur kjeller vange er behandlet/malt, som bergrenser kontroll av tilstand riss/saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Konsekvens: Økt fuktinnhold i murverket, med risiko for saltutslag og frostskaider, riss/sprekke kan utvide seg.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

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

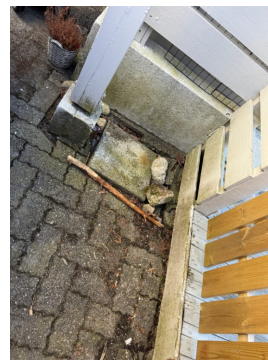
Mindre sig påvist i belegningsten ved trapp mot kjeller.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis terrenget heller mot huset, vil overflatevann fra regn og smeltevann bevege seg mot grunnmuren i stedet for bort fra den. Dette kan føre til fuktbelastning inn mot grunnmuren og drenering i område. Mindre sig i terreng med belegningsstein skyldes ofte utilstrekkelig preparering og komprimering av underlaget samt naturlig slitasje over tid. Dette kan gi ujevn overflate, oppsamling av vann, økt risiko for videre setninger .



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon, ifølge eier er de foretatt måling etter instruks fra Styret og Radonova i 2023

Med tilbakemeldingen at de var "Ikke målt for høye verdier av Radon i Draugveien 43" dokumentasjon er ikke fremvist. For mer info konferer eier/sameiet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Rekkverk innvendig trapp bør etableres for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

Enkelte rom med og uten vinduer i underetasje (kjellerstue og disponibelt rom) tilfredsstill ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

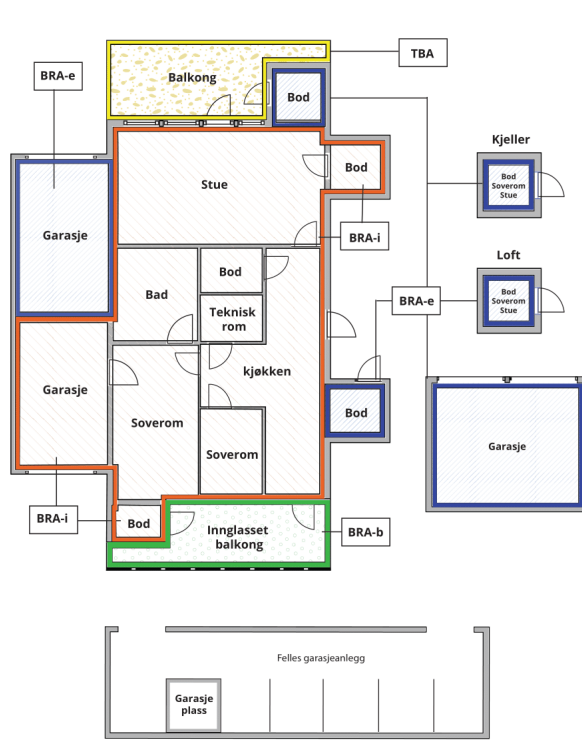
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	53			53	
Etasje	58	6		64	82
Etasje 2	58			58	10
SUM	169	6			92
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, bad, disponibelt rom, bod/teknisk rom		
Etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken	Utvendig bod	
Etasje 2	Stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca. 6 m² inngår BRA-e.

Utvendig bod ved carport er ellers ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport, ukjent om bod er bygge meldt.

Carport (ca. 30 m²) er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning og Inndeling kjeller stemmer ikke overens med dagens rominndeling.

Bod/teknisk rom ha tidligere vært brukt som kjøkken men er tilbakeført som bod ifølge eier.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad 1.etasje renoverert i 2024

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Disponibelt rom i kjeller er benyttet som soveplass. Rommet mangler vindu og oppfyller dermed ikke krav til rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Walther Schoenmaker Monica Varøy Haga	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1816		0	16336.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Draugveien 43

Hjemmelshaver

Litlaberget Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946804894			Haga Monica Varøy, Haga Olav Magne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Lura i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt. Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte rom med og uten vinduer i underetasje (kjellerstue og disponibelt rom) tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold.

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

Takhøyde er i snitt lavere enn 240 cm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse datert 09.05.1985.		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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