

# Kregen 61

## 4308 SANDNES

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Kregen 61

Byggeår: 1931

BRA: 91 m<sup>2</sup>

BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

15

TG-3

9

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32039>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Grunnmurs-plast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Synlig vann-innsig og vann på gulv i kjeller.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp med rør i bakke. Overflatevann fra annekts gård til bakke.

##### Anbefalte tiltak

En effektiv løsning i slike situasjoner kan være å etablere en drensrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres fritt vann på gulv.

##### Anbefalte tiltak

Fukt på gulv i kjeller må ses i sammenheng med eventuelt utbedring av drenering. Prisoverslag er derfor ikke satt.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Balkong, terrasse, platting: Terrasse/platting nedre del.

##### Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 10 cm.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 91 cm.

TG 3 på grunn av større sig/skjevheter i fundament.

Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

##### Anbefalte tiltak

Ved ytterlig sig må tiltak/gjenoppbygging påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Balkong, terrasse, platting:

### Balkong

#### Oppsummering

Konstruksjonene har fukt/råteskader. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er teknet med glassfiber.

TG 3 på grunn av blant annet fuktskade på innvendig gulv ved terrasse-dør. Synlig fugemasse på tekking og utvendig omramming på dør. Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør.

Terrasse/balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrasse er bygget opp.

#### Anbefalte tiltak

Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør. Videre undersøkelse må påregnes og utbedring foretas. Prisoverslag er sjablongmessig. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm.

Ved enkel nivellering på loft er det registrert en høydeforskjell på 2, 4 cm.

Bjelkelag fra byggeår er støttet med støttet i kjeller. Fukt/råte på støttet som går til gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig under-dimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

#### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Trapp

#### Oppsummering

TG 3 trapp på grunn av rekkverk ikke er etablert.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde på trapp 2 m. Prisoverslag er sjablongmessig.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke etablert fordeler-skap. Rør-fordeling er synlig i kjeller.  
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.  
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.  
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.  
Vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.  
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.  
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.  
Vannforsyning med vann fra brønn og egen pumpe. Ved behov kan pumpe avstenges.

TG 3 på grunn av drypp fra vannledning i kjeller.  
Deler av vannrør henger løst og er ikke fagmessig satt opp.

### Anbefalte tiltak

Drypp fra vannledning i kjeller. Utbedring må påregnes. Pumpestasjon er ikke vurdert. Anbefales kontrollert av rørlegger.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Våtrom: Bad.

### Oppsummering

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.  
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.  
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Fukt/vann på gulv bak dusjkabinett er observert. Baderoms-plater er ikke fagmessig satt opp etter anvisning fra produsent.

### Anbefalte tiltak

Prisoverslag er kunn for tilrettelegging for kontroll av sluk. Eventuelt utbedring kan tilkomme.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Øvrig: Anneks ved inngang.

### Oppsummering

TG 3 settes på bakgrunn av det måles i høydeforskjell på 5 cm på gulv. Eventuelt søyler/fundament er skult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Lufting/takkonstruksjon er lukket og er ikke kontrollert TG - IU.

### Anbefalte tiltak

Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Ved ytterlig sig i gulv må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss/sprekker i grunnmur.

### Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 - 30 år.

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

### Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokale tiltak må påregnes.

## Balkong, terrasse, platting: Ved inngang.

### Oppsummering

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 4 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fukt/råte på noen terrassebord.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes å bytte terrasse-bord med fukt/råteskade. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer. Inngangsdør til kjeller fra byggeår fremstår med normal slitasje. Vindu i kjeller er ikke fagmessig pusset inn. Fukt-merker på gulv ved terrasse-dør. Sprekk på dørblad til inngangsdør.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

### Anbefalte tiltak

Inn-pussing av vindu i kjeller må påregnes. Ytterlig kontroll og utbedring etter lekkasje (terrasse-dør) mot balkong må påregnes og ses i sammenheng med utbedring av tekking på balkong. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

## Yttervegger

### Oppsummering

Noen sprekkdannelser i panel. Det er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

### MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Noe svai/sig i yttertak/skjevheter er observert fra bakke og innvendig fra loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

## Taktekking

### Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, 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.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

### Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

### Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 - 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløp går til bekk.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Avløp går til bekk. Forhold må kontrolleres nærmere.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

### Anbefalte tiltak

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.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

### Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

---

## Øvrig: Anneks.

### Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet blokker mot grunn er ikke forankret med fundament, sig må påregnes.

Utvendig omramming på vindu og dør er ikke fagmessig utført med vannbord over/under. Noe Mose fore på shingel. Takkonstruksjon er underdimensjonert.

### Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Alder på tekking er ukjent og rest-levetid er usikker. Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

På grunn av boligens alder foreligger ikke ferdigattest.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**3.6.2025**

Rapportdato  
**7.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Frode Selvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**  
Firma: **Teft Eiendom A/S**  
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Telefon: **91174769**  
Epost: **terje@tefteiendom.no**



Medlem av  
**NITO**

#### Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

#### Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kregen 61, 4308 Sandnes**

Kommunenr: **1108**      Gårdsnr: **72**      Bruksnr: **120**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **1931 - Ref. Eiendomsverdi.**

Boligtype: **Kregen 61**

#### Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

#### OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker i betong og steiner som er fuget.

Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

#### INNENDIGE OVERFLATER

Fliser og parkett på gulv. Malt trepanel på vegg og tak.

#### OPPVARMING

Elektrisk. Varmepumpe. Varmekabler på gulv bad.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VESNTLIGE FORANDINGER ETTER BYGGEÅR

2006 - byttet flere vindu.

2006 - byttet ytterkledning.

Opplysninger gitt av eier.

KONLUSJON

Boligmassen med noen oppgraderinger fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 9 stk. TG 3 og 15 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 75        | 36                         | 39                          | 0                          | 71                              |
| Loft             | 16        | 16                         | 0                           | 0                          | 3                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>91</b> | <b>52</b>                  | <b>39</b>                   | <b>0</b>                   | <b>74</b>                       |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                          | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 36        | 36        | 0        | Entre/gang, bad, trapp, kjøkkenkrok, stue. |                   |
| Loft                        | 16        | 16        | 0        | Trapp, gang, soverom.                      |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>52</b> | <b>52</b> | <b>0</b> |                                            |                   |

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i kjeller (ca 20 m2) er ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2,08 - 2,12 m. Anneks nedre del 17,5 m2. Terrasse/platting på bakke nedre del 23 m2. Anneks øvre del 22 m2. Terrasse/platting på bakke ved inngang 48 m2. Balkong med adkomst fra loft 3 m2.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Vanninnsig/vann på gulv i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med sted-støp betong, blokker med betong og stien som er fuget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Drenering opprinnelig fra byggeår.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmurs-plast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Synlig vann-innsig og vann på gulv i kjeller.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmuren Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp med rør i bakke. Overflatevann fra annekset går til bakke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En effektiv løsning i slike situasjoner kan være å etablere en dreneringsrenne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann.

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drenerør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering vil prisoverslag være over 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

### 6.2 Grunnmur og fundament



Bom (hulrom under) i flere fliser. Flise er ikke fagmessig satt opp.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Betong med sparestein

Grunnmur med sted-støp betong, blokker med betong og stien som er fuget.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

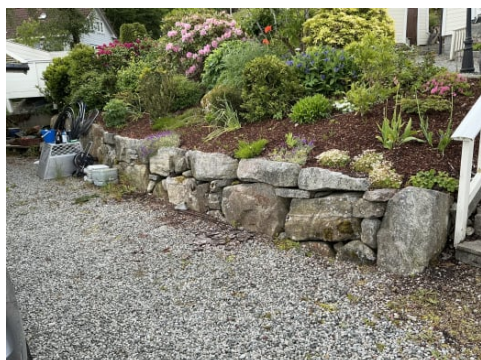
**TG-2**

Det registreres riss/sprekker i grunnmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

## 6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

#### Oppsummering av støttemur

**TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. På grunn av jordtrykk/tele-belastning må det påregnes skjevheter eller stener løsner. Lokale tiltak må påregnes.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en grovkjeller og grunnmuren er fritt eksponert.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres fritt vann på gulv.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fukt på gulv i kjeller må ses i sammenheng med eventuelt utbedring av drenering. Prisoverslag er derfor ikke satt.

#### Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/platting nedre del.



Type

Terrasse, Platting

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner med utvendig adkomst.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse/platting er bygget etter byggeår. Alder er ukjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tettet?

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Ved enkel nivellering er det registeret en høydeforskjell på 10 cm. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 91 cm. TG 3 på grunn av større sig/skjevheter i fundament.

Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. teler i bakken må påregnes.

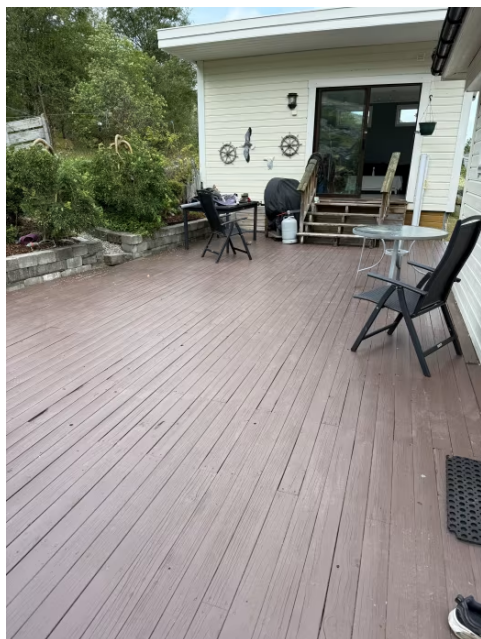
#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved ytterlig sig må tiltak/gjenoppbygging påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Ved inngang.



| Type                                                                                                                                                                                                  | Terrasse, Platting |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner.                                                                                                                                                |                    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                | Ja                 |
| Terrasse/platting er bygget etter byggeår. Alder er ukjent.                                                                                                                                           |                    |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                  | Ja                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                       | Ja                 |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                             | Nei                |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                        | Nei                |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                    |                    |
| TG-2                                                                                                                                                                                                  |                    |
| Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 4 cm. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fukt/råte på noen terrassebord. |                    |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                         |                    |
| Det må påregnes å bytte terrasse-bord med fukt/råteskade. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.                                                                                    |                    |

## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Balkong



| Type                                                                                                                            | Takterrasse |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Ukjent      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Ja          |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Ja          |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei         |



Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?

Ja

Er det påvist skader i tekkingen?

Ja

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

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ja

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-3**

Konstruksjonene har fukt/råteskader. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Balkong er teknet med glassfiber.

TG 3 på grunn av blant annet fuktskade på innvendig gulv ved terrasse-dør. Synlig fugemasse på tekking og utvendig omramming på dør. Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør.

Terrasse/balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondenssskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrasse er bygget opp.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er usikkert om lekkasje kommer fra tekking/opp-kant ved dør/vegg eller tetting på dør. Videre undersøkelse må påregnes og utbedring foretas. Prisoverslag er sjablongmessig. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

#### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**

## 6.8 Vinduer og dører



Ommramming på vindu til kjeller er ikke fagmessig utført.

#### Beskrivelse

Dør til kjeller med enkelt glass fra byggeår.  
Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere vindu er byttet 2006.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Sprekk på dørblad til inngangsdør.



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Fukt-merker på gulv.

## Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer. Inngangsdør til kjeller fra byggeår fremstår med normal slitasje. Vindu i kjeller er ikke fagmessig pusset inn. Fukt-merker på gulv ved terrasse-dør. Sprekk på dørblad til inngangsdør.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inn-pussing av vindu i kjeller må påregnes. Ytterlig kontroll og utbedring etter lekkasje (terrasse-dør) mot balkong må påregnes og ses i sammenheng med utbedring av tekking på balkong. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

## 6.9 Yttervegger



| Type fasade                                                | Liggende kledning |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?     | Ja                |
| Ytterkledning byttet ca 2006.                              |                   |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?          | Ja                |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Nei               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?            | Ja                |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja                |



#### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Noen sprekkdannelser i panel.  
Det er liten luftespalte mellom ytterkledning og grunnmur og lufting er redusert TG 2.  
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.  
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

#### MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.  
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.  
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## 6.10 Renner og nedløp



|      |       |
|------|-------|
| Type | Plast |
|------|-------|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---------------------------------------------------|----|

Renner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er usikkert.

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |
|-----------------------------------------|----|

#### Oppsummering av renner og nedløp

**TG-2**

Drypp fra renner kan forekomme. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 renner og nedløp på grunn av alder. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

## 6.11 Takkonstruksjon



|                 |        |
|-----------------|--------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
|-----------------|--------|

Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.

|               |            |
|---------------|------------|
| Inspisert fra | Fra bakken |
|---------------|------------|

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Ikke kontrollerbart |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

#### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-2**

Noe svai/sig i yttertak/skjevheter er observert fra bakke og innvendig fra loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.  
Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.  
TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

## 6.12 Takteking



Beslag/bly mellom teking og vegg er ikke fagmessig satt opp og tetting er usikker.

|                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type teking                                                                       | Betongstein |
| Inspisert fra                                                                     | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ukjent      |
| Alder på taktekingen er ukjent.                                                   |             |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?  | Ja          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ja          |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?       | Ja          |

#### Oppsummering av takteking

**TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, 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.

Tilstand til teking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på teking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade teking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales.

## 6.13 Utstyr på tak

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Er det krav til snøfanger?               | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |

#### Oppsummering av utstyr på tak

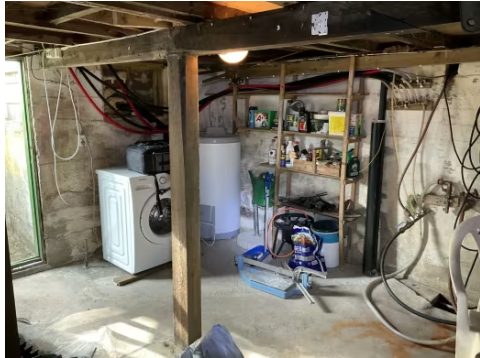
**TG-2**

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm.

Ved enkel nivellering på loft er det registrert en høydeforskjell på 2, 4 cm.

Bjelkelag fra byggeår er støttet med støttet i kjeller. Fukt/råte på støttet som går til gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig under-dimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.15 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befarings, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Mekanisk avtrekk.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Frittstående hvitevarer.

Skadde på benkeplater TG 2. Fremstår ellers med normal slitasje.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test.

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

På grunn av boligens alder foreligger ikke ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.17 Trapp



### Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

### Oppsummering av trapp

**TG-3**

TG 3 trapp på grunn av rekkverk ikke er etablert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til

frihøyde på trapp 2 m. Prisoverslag er sjablongmessig.

### Utbedringskostnader

**10 000 - 50 000**

## 6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre

installasjoner med avløp. Avløpsanlegg som er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at

skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt

brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløp går til bekk.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Avløp går til bekk. Forhold må kontrolleres nærmere.

## 6.19 Vannledninger



Vannledninger henger løst.



|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                       | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja               |
| Innvendige vannrør er skiftet etter byggeår. Alder er usikker.                    |                  |
| Er det etablert fordelerskap?                                                     | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja               |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja               |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Ja               |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Ikke kontrollert |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                             | Nei              |

### Oppsummering av vannledninger

**TG-3**

Det er ikke etablert fordeler-skap. Rør-fordeling er synlig i kjeller.  
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.  
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.  
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.  
Vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.  
Hovedstoppekrane er plassert i kjeller.  
Hovedstoppekrane fungerer som tiltenkt.  
Vannforsyning med vann fra brønn og egen pumpe. Ved behov kan pumpe avstenges.

TG 3 på grunn av drypp fra vannledning i kjeller.  
Deler av vannrør henger løst og er ikke fagmessig satt opp.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drypp fra vannledning i kjeller. Utbedring må påregnes. Pumpestasjon er ikke vurdert. Anbefales kontrollert av rørlegger.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.20 Elektrisk



Sikringsskap står på loft.

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Det elektriske anlegget ble oppgradert i nyere tid. Alder er usikkert.                                       |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Ikke undersøkt   |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Ja               |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei              |

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.21 Varmesentral

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                             | Varmpumpe   |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                       | Nei         |
| Når var siste service på anlegget?                                                                      |             |
| Varmpumpe ny 2017.                                                                                      |             |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                     | <b>TG-2</b> |
| Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget). |             |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

## 6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014. Opplysning gitt av eier.

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

## 6.24 Våtrom: Bad.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Fukt/vann på gulv bak dusjkabinett er observert. Baderoms-plater er ikke fagmessig satt opp etter anvisning fra produsent.

### Anbefalte tiltak

Prisoverslag er kunn for tilrettelegging for kontroll av sluk. Eventuelt utbedring kan tilkomme.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





## 6.25 Øvrig: Anneks.



### Beskrivelse

Anneks bygget på blokker mot grunn uten støpt fundament. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Saltak tekket med shingel.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

TG 2 på grunn av blant annet blokker mot grunn er ikke forankret med fundament, sig må påregnes. Utvendig omramming på vindu og dør er ikke fagmessig utført med vannbord over/under. Noe Mose fore på shingel. Takkonstruksjon er underdimensjonert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Alder på tekking er ukjent og rest-levetid er usikker. Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.



## 6.26 Øvrig: Anneks ved inngang.



Overflatevann fra tak blir ledet til nabotomt.



### Beskrivelse

Annekset bygget med bjelkelag/stubbe-gulv og kryperom under. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Pulttak tekket med papp. Vindu med enkelt glass. Eldre skyvedør med aluminium. Skyvedør er ikke fagmessig satt inn. Anneks er innredet med laminat på gulv. Malt vegg og tak.

### Oppsummering av øvrig

**TG-3**

TG 3 settes på bakgrunn av det måles i høydeforskjell på 5 cm på gulv. Eventuelt søyler/fundament er skult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Lufting/takkonstruksjon er lukket og er ikke kontrollert TG - IU.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Straktiltak anses ikke som nødvendig. Ved ytterlig sig i gulv må tiltak påregnes. Prisoverslag er sjablongmessig.

### Utbedringskostnader

**50 000 - 150 000**



## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant