

Tilstandsrapport

BORG TAKST AS 

 Enebolig

 Hageveien 3 , 4325 SANDNES

 SANDNES kommune

gnr. 33, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 11795-1047

Referansenummer: JY4567

Foretak: Borg Takst AS

Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

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



Rapportansvarlig

Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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 straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig som er oppført med grunnmur.
Grunnmur/yttervegg i betong og pusset mur.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Treskille mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med Takfolie.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med fliser, parkett og teppe.
Innvendige vegger i tapetserte og ferdig malte overflater
Tak-ess plater og malt panel himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasje fra 2010 med belegg på gulv og våtroms plater på vegg.
Rommet har servant, badekar m/dusj.

Baderom i 1.etasje fra 2012 med belegg på gulv og våtroms plater på vegg.
Rommet har servant og dusj.
Naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk laminert benkeplate fra 2014, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom normale bruks-aldringsslitastjer i overflater, naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast og soil rør.
Boligen har mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken ellers naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med varierende alder.
Boligen har røykvarsler og håndholdt slukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen i et etablert område i skrånet terreng.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
Byggemelding gitt 15/11- 1961.

Fasade tegning viser del av terrasse med overbygget tak og utvendig bod datert 1981.

Det er ikke fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning datert 20/6- 1961, tegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning. Det er tegnet inn 4 soverom i 1.etasje, lettvegg/skille vegg er fjernet på det ene soverom dermed er det registrert 3 soverom.

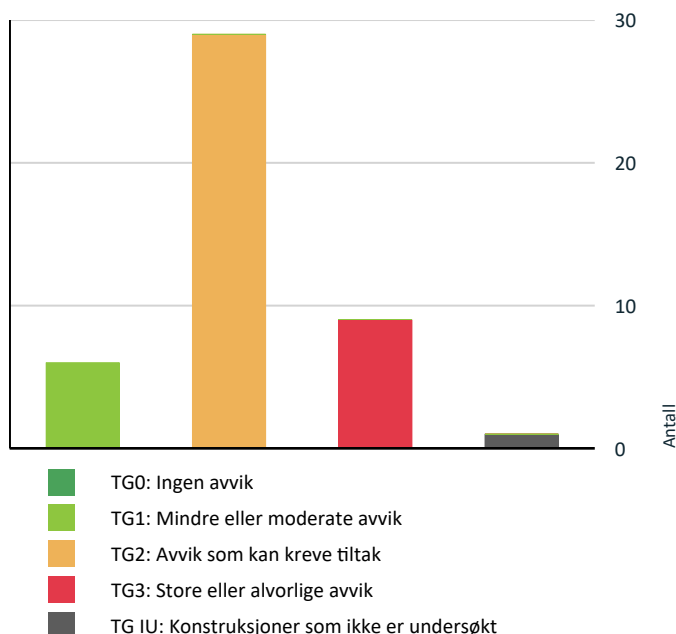
Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke fremlagt originale tegninger, ukjent om hage bod er registrert.

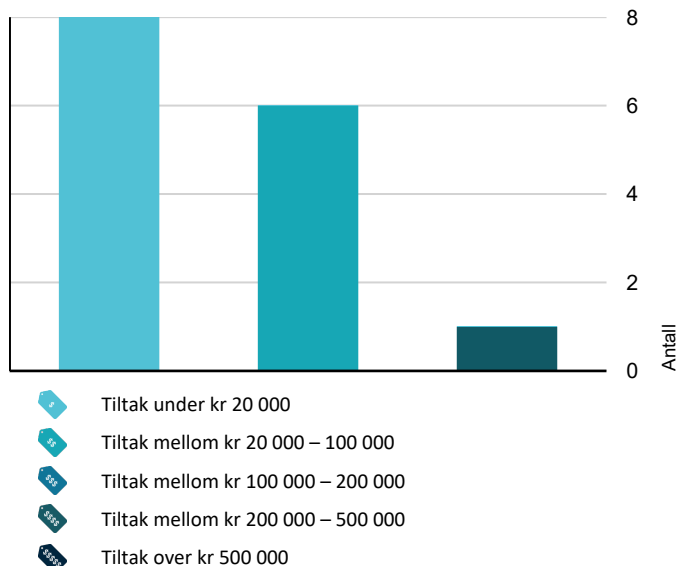
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	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
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Eiendoms verdi på n Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. ett

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold, det må påregnes å oppgradere deler av boligens bygningskonstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2009	Skiftet kledning og det fleste vinduer ifølge eier	Skiftet etappevis i periode 2009 - 2024
2014	Kjøkken	Skiftet ut kjøkken i regi av eier
2010	Bad/vaskerom _ underetasje	Renovert
2012	Bad_ 1.etasje	Renovert

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takfolie (sarnafil)

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 påvist andre avvik:

Rust i gesims beslag overganger og beslag rundt pipe.

Påvist råte/fuktskader i rafte kasse indikerer utettheter/lekkasje i taktekingen.

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.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tak tekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Ytterligere undersøkelser anbefales, påregnelig med lokal oppgradering det mest utsatte steder.

Tiltak må anses nødvendig ifbm. påpekt oppgradering av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Tilstandsrapport

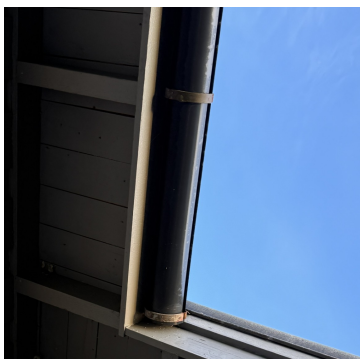
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Rust påvist i takkroker, og rust i gesims beslag. Overgang tak nedløp avløpsrør i terreng av varierende tilstand og alder stedvis utett.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring må utføres, lokal utskiftninger renner og nedløp. Bytte rennekroker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og grunnmur dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utvendig kledning i hovedsak skiftet i senere tid, generelt normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. TG.2_Det er ingen eller liten lufting i nedre kant kledning mot grunnmur, ved en del av yttervegg fasade sør/øst av kledning mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan hindre tilstrekkelig uttørking av kledning, samt frarådes med å hindre at potensielle skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Begrenset ventilerings av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, vegetasjon bør fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Råteskader i tak panel undertak

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting. Deler av tak er bygget som et kompakt tak uten synlig lufting. Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Enkelte spiker stikker gjennom sutaket. Tidligere mus på loft, flere år siden ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Påvist råte/nedbrytning i rafte kasse indikerer utettheter, enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. Råte bryter ned treets cellestruktur, noe som gjør materialet porøst og svakt. Dette kan føre til at materialer har vekkert bæreevne samt fuktig miljø kan skaper soppvekst.

Kryploft kun besiktet fra luke, det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass varierende alder, i hovedsak skiftet periode 2009 - 2024 generelt normale bruks-alderingsslitassjer i overflater, pakninger og beslag. Enkelte vinduer i underetasje er feil pusset i, sålebank er pusset inn mot karm dermed mer utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

2 stk. vindu i stue + terrasse dør er aTG.2-3 Enkelte vinduer i yttervegg utenfor bolig tak ved overdekket terrasse er punktert, fuktskader registrert, påregnes oppgradert/skiftet ut.

Vinduer i stue og terrasse dør er av eldre dato og må påregnes skiftet i nær fremtid.

Gilje vinduer fra 2011, det gjøres oppmerksom på at vinduer fra denne produsenten har opplevd en redusert levetid avhengig tidsperiode den ble produsert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør malt

Vurdering av avvik:

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

Ytterdører i hovedsak skiftet i senere tid, normal stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG_2_Terrassedør fra stue er av eldre dato noe slitt, påregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord under takoverbygg av eldre dato noe slitt.

Råte i drager i møne ved takoverbygg ut mot hage skyldes tidligere eføy/klatreplanter ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskade og nedbrytning i trevirke kan redusere bæreevner.

Vannmerker i bod ved terrasse innvendig, indikerer inndrev eller tidligere utettheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i naturstein

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk ved utvendige trapper.

Utvendig trapp i terreng er tilgrodd med busker.

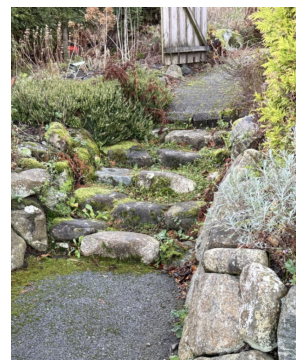
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å ivareta personsikkerhet.

Vegetasjon ved utvendig trapp må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod terrasse

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist vannmerker på innsiden av trekledning i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Indikerer tidligere utettheter, kan skyldes inndrev, bør holdes under tilsyn.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegoverflater i uinnredet rom underetasje er av eldre dato, noe slitt, påregnes oppgradert.
Rom bak kjøkken eldre av eldre standard.
Kjellerstue feie luke er kledd igjen den skal være synlig tilgjengelig.
Inntrinn med nedsenket gulv/terskel i entre inngang underetasje er ukurant, glippe ujevn overgang i opptrinn og overgang. terskel må vurderes oppgradert. Opptrinn kan føre til fall, glippe ved terskel i tre kan samler fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påpekte forhold og overflater i uinnredet rom og bod i under etasjer påregnes oppgradert.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 15- 30 mm høydeforskjell på gulv 1.etasje og på kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Retningsavvik er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Glipper i skjøtet parkett i stue.

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.

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

TG 2 Radon

NGU kartverket viser at radon i området er moderat til lav, det er ikke fremvist rapport, ukjent om evt. målinger er foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feieluke i kjellerstue er innkledd, dermed ikke nærmere inspisert. Ifølge eier er det en monterings feil iht. pusset pipe, brannhemmende plater/pusset som er montert ut på som kan ikke synliggjøre evt. sprekk i pipe ved inspeksjon.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Rust i beslag pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Avvik er bemerket av brann.- feievesen ifølge eier, dokumentasjon/feie rapport er ikke fremlagt, det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feie luke kjeller er skjult



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det er foretatt hulltakinger og benyttet fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument med pigg, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringingende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden.

Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen.

Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggfaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet.

For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Grunnmur er stedvis malt, tegn etter tidligere saltutslag på vegg bak soil rør,

Avskalling i malt grunnmur, underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe avskalling i maling og kalk/saltutslag på grunnmuren i underetasje, der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer eller har transportert noe fukt.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må etableres for å ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører hvit i hovedsak skiftet i senere tid.

Bod dør underetasje av eldre dato.

Dører generelt i normal stand påregnelig normalt med noe justering.

! TG 1U Andre innvendige forhold

Tidligere mus på loft, det er ikke registrert aktivitet siste årene ifølge eier.

! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Garasje

Garasje fra byggeåret.

Ringmur i betong og murstein, stedstøpt dekke.

Trebjelkelag mellom etasje skiller.

Tilstandsrapporten gjelder bolig, garasje gis kun en enkel beskrivelse.

TG.2_Generelt noe nedslitt, i overflater. Treport med manuel betjening påregnelig med oppgradering/utskiftning.

Kun tilgang via port, tidligere dør gjennomgang mellom bolig og garasje er murt igjen.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom oppgradert i ca. 2010, i regi av eier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt himling våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Innbygget nisje til bereder mangler drens, vannrør i vegg er ikke tett rundt.

Gips på vegg i nisje er ubehandlet, dermed ikke vanntett.

Det er ikke montert bunnlist ved våtromplater på vegg i våtsone badekar, iht. bruksanvisning.

Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utettheter/rør overganger i vegg må tettes rundt.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv og våtromsplatene på vegge.

Tilstrekkelig fall mot sluk. ca. 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 34 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke etablert drens fra innbygget bereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for fukt inn i tiliggende konstruksjoner.

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert spalte under toalett for synliggjøring av lekkasje fra sistene.

Durgo ventil ved tilstøttende rom, av luftning kloakk, ukjent løsning, men anbefalt av rørlegger ifølge eier, kan med fordel ledes ut mot friluft. Skade på speil over vask. Kork i avløpsrør fra badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens toalett: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk fungerer, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tegn etter kondensering i taklist over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal tilsyn, ikke registrert behov for direkte tiltak. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt. Ytterlige undersøkelser kan anbefales.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad renovert i ca. 2012, ifølge eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Misfarging, svertesopp i silikonfuger mellom våtromsplater på vegg og bunn skinne i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Andre tiltak:

Silikon fuger i overgangen anbefales skiftet ut/oppgradert for å unngå fuktskader i konstruksjon

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er kun 0,5 mm lavere en tetsjiktet ved døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere et drenshull i bunn skinne til dusj slik at evt. overvann kan ledes direkte mot sluk. Konsekvens kan være at evt. lekkasje vann blir liggende utenfor dusj.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Generelt normale bruks-alderingsslitaser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss/sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vurderes utbedret på sikt, tilstand kan forverre seg over tid.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Bad har kun naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vannmerke i himling rundt lufte ventil.

Bad har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Det er ikke etablert luftespalte i dør.

Dagens krav til utskifting av inneluft kan vanskelig oppnås.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk laminert benkeplate fra 2014, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitassjer. 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.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk, avtrekk fungerer ved enkel test.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rom normale bruks-alderingsslitassjer i overflater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk, mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber med varierende alder

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere, det ble ikke avdekket tegn til evt. lekkasjer/utettheter.

- Enkelte rørstrekk i kobber i underetasje er uisolerte og kan blir utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og jernrør.

Avløpsnett til det offentlige utenfor privat grunn er skiftet i senere tid ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Rust i avløpsrør av soil.(kjeller)

Konsekvens/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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk og tilsynelatende noe liten kapasitet på utlufting. Dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Bolig er generelt noe lite utluftet, ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral

Peis og elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Henviser til kommentar gitt ved ildsted/peis.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.

Tilstandsrapport

Ifølge eier er det en monterings feil iht. pusset pipe, brannhemmende plater/pusset som er montert ut på som kan ikke synliggjøre evt. sprekk i pipe ved inspeksjon.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det må fremlegges dokumentasjon på brannsikring, faglig utførelse og service for å lukke avviket.

Service på varmesentral må gjennomføres innen rimelig tid. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Uvisst om status krever tiltak evt. kostnader må vurderes deretter.



! TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Berederen har trolig passert 20 år og har usikker restlevetid, misfarging rundt blande ventil indikerer tidligere transport av fukt.

Rørgjennomføringer i vegg er ikke tett rundt.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.



! TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

EL anlegg med varierende alder, sikringsskapet er oppgradert i 2013 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

2013

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generell kommentar

TG 2. Det er ikke fremlagt 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 forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget av eldre dato 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.

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

TG 1

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Brannslukningsapparat er antatt eldre en 10 år.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat som har gått ut på dato
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak terreng, etablere fall vekk fra boligen eller etablere en ledegrøft. Gamle teglør i drens ifølge eier.

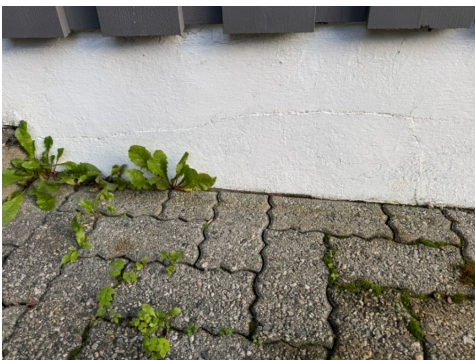
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong, kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

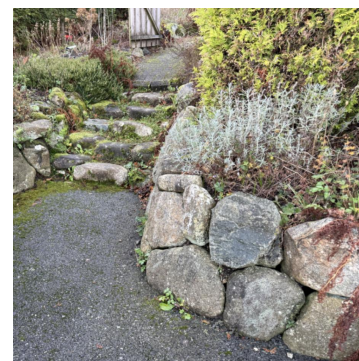
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Det er ikke registrert tegn til sammenbrudd.



! 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 påvist fall mot grunnmuren på hele/ deler av eiendommens terrengforhold.

På vest side er det påvist terreng fall mot boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved større vannmengder vil det være fare for at vann legger seg inn mot boligens grunnmur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og jernrør med varierende alder med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

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.
- Det er påvist andre avvik:

Innvendige avløpsrør/stålsluk av typen soil i vaskekjeller må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger.

Konsekvens/tiltak

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

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



! TG 1 Andre tomtforhold

Det er etablert en dam i hage.

Selv om dammen ikke er dyp og utgjør ikke noe direkte fare gjøres det oppmerksom på at den er ikke (barna) sikret mot evt. fall/drukning.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Hage bod

Byggeår

1981

Kommentar

Ukjent Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Trenger tilsyn.

Beskrivelse

Hagebod ukjent alder

Utvendig bod er oppført med ringmur/sparemur.

Terrassegulv.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Pulttak i tre som er teknet med papp.

Det var mye oppbevart i bod på befaringen dagen, begrenset besiktet.

Merknad:

Generelt normale bruks-alders slitasje i overflater.

- Sparemur i løse naturstein
- Tak nedløp mangler, taktekning og takrenne anbefales rensket med jevne mellomrom.
- Bakside av bygningen mangler overflatebehandling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

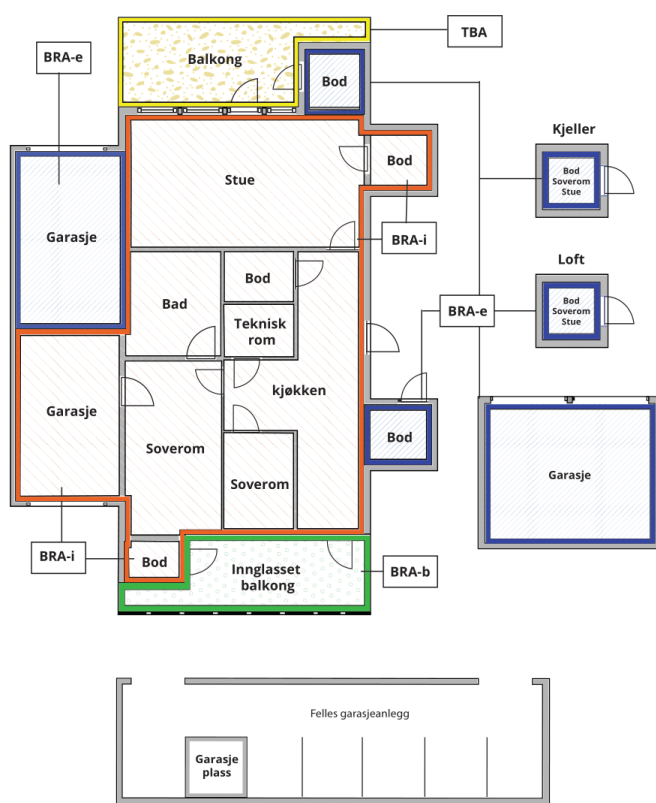
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	86	16		102	
1. Etasje	115	4		119	52
SUM	201	20			52
SUM BRA	221				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, kjellerstue, bad/vaskerom, bod, bod 2, arbeidsrom, bod 3	Garasje	
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, toalettrom, bad		

Kommentar

U-etasje garasje inngår på ca. 16 m² BRA-e
1. etasje utv. bod på ca 4 m² inngår BRA-e.
Takoverbygg ved terrasse på ca. 30 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Byggemelding gitt 15/11- 1961.

Fasade tegning viser del av terrasse med overbygget tak og utvendig bod datert 1981.

Det er ikke fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning datert 20/6- 1961, tegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning. Det er tegnet inn 4 soverom i 1. etasje, lettvegg/skille vegg er fjernet på det ene soverom dermed er det registrert 3 soverom.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse tiltak gjennomført skiftet kledning og vinduer etappevis i periode 2009-2014 , 2014 kjøkken, 2012 bad.

Dokumentasjon er ikke fremvist, ukjent om bruksendring foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde kjeller stedvis under 2.20 m.

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

Bod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger, ukjent om hage bod er registrert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	54
Bod	0	8

Kommentar

Enebolig

Underetasje.

P= Gang, kjellerstue, bad/vaskerom.

S= Bod, bod 2, bod 3, arbeidsrom.

S= Garasje

1. Etasje

P= Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, toalett rom og bad.

Bod

S= Hage bod til oppbevaring, ikke nærmere vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Kjell Hegelstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	33	222		0	1223 m ²	Opplyst av eier	Eiet
Adresse							
Hageveien 3							
Hjemmelshaver							
Hegelstad Kjell, Årre Kjersti							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers opplysninger

Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet.
Garasje samt biloppstillingsplass i gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om evt. heftelser eller annet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.11.2025	Opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.11.2025	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke vist		Nei
Tegninger	27.11.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	09.12.2025	
3	10.12.2025	
4	10.12.2025	
5	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt oppdaterte byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavvik i boliger av denne alder. 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. 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. Påvist forhold råteskade i rafte kasser tilknyttet takkonstruksjon kan medføre økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til uforutsette kostnader.

Utskrift

KC/bh.
ark.33/222.

av møtebok for Sandnes bygningsråd

i møte den 30. juni 1981.

Sak 915/81,

Petter Tjessem.

Søknad mottatt 3.6.81 om oppføring av tilbygg til bolighus
(overdekket terrasse) på gnr.33, bnr.222. Høyland.

Areal er ca 36 m2.

Naboer er varslet.

Vedtak:

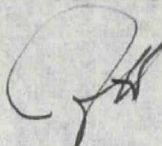
Byggetillatelse gis.

Rett utskrift:

B. L.

Oversendes Petter Tjessem under henvisning til ovenstående.

Sandnes, den 6. juli 1981.
for bygningssjefen



Johannes Haaland
overark.

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.