

Tilstandsrapport



Enebolig



Rossaveien 51 , 4323 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 45, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1181

Referansenummer: UE1520

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Medlem av



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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført med grunnmuren i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Vegger mot terreng er av betong, med oppført isolert bindingsverk innvendig. Taket har saltaksform tekkt med betongtakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med 2-lags isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert 2 balkonger og en markterrasse i impregneret trevirke. Det er etablert skorstein med heldekkende beslag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg

Bad er renoveret i 2011 iht. eier. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1.etg

Veggene har panel. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Bad 2. etg

Badet er opplyst utvidet i 2001 i forbindelse med ombygging / endret rominndeling i 2. etasje. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 3. etg

Bad er fra 2011 iht. eier. Veggene har tapet. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Badet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Overflater i normal stand iht. alder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast med varierende alder. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegg med varierende alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1984. Bygningen har betonggrunnmur. Det er etablert renner langs grunnmur for bortledning av overflatevann. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom og skred.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt mindre endringer i planløsning i 2. etasje samt innredning av loft.

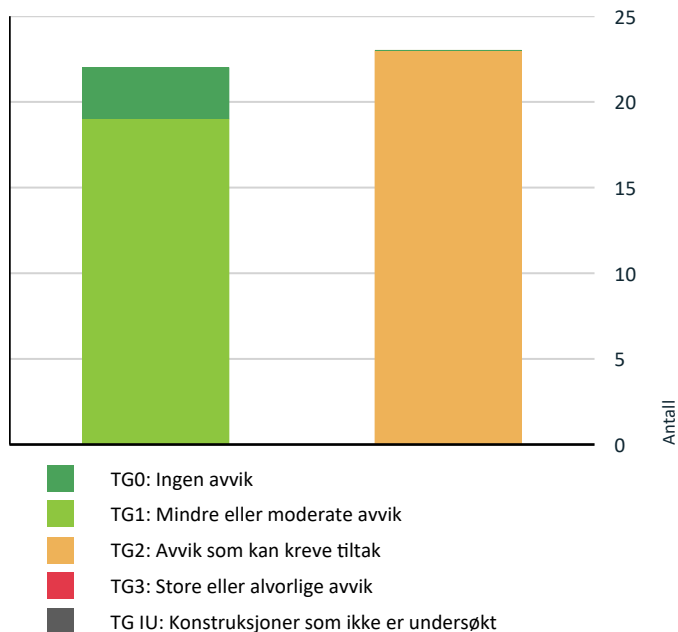
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er foretatt mindre endringer i planløsning i 2. etasje samt innredning av loft.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det registreres mosegroing på takteking.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på tak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres begrenset lufting i bunn av kledningen. Lekter og utførelse i nedkant reduserer åpningen for lufting bak kledningen. Kledningen er også montert lavt ned mot terreng/terrasse

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmesentral har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres værslitasje på vinduer med noe krakelering i overflater og avflassing.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe rust på hengsler på balkongdør og vannbordbeslag.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fall/dårlig fall i terreng inn mot grunnmur.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det registreres skjevhet/setning i terrassekonstruksjon.

- Det registreres grønske og begynnende nedbrytning i enkelte terrassebord på trapp til terrasse.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det registreres skader/hull i belegget. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det registreres sen avrenning fra servant på bad i 2.etg.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og vinylbelegg, det er derav økt risiko for lekkasjer.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vegg på våtrom er utført med dampsperre.
- Det ble registrert forhøyede verdier ved fuktmåling. Dette indikerer fukt i konstruksjonen, og er over grensepunktet for mugg/soppdannelser. Det er ikke registrert synlige skader.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkonger/terrasse har lavere høyde enn dagens krav på min 100 cm.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav på maks 10 cm.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i fuge i dusjsone.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein fremstod uten synlige skader ved befaring

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 avvik:

Det registreres mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Fremstod uten synlige skader eller mangler ved befaring, ingen registrert avvik.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å sikre trygg ferdsel under utsatte takflater, spesielt i områder med inngangsdører og andre steder hvor personer oppholder seg eller passerer.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Eier opplyser om at kledning på vestvegg er skiftet i 2012.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

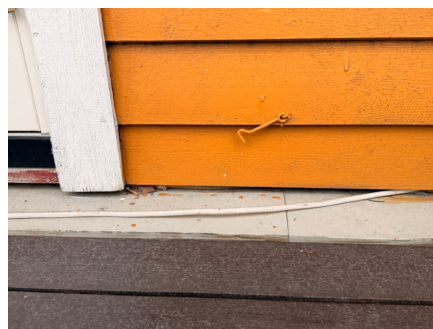
- Det er avvik:

Det registreres begrenset lufting i bunn av kledningen. Lekter og utførelse i nedkant reduserer åpningen for lufting bak kledningen. Kledningen er også montert lavt ned mot terreng/terrasse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert lufting og liten avstand til terreng kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen. Det anbefales å sikre tilstrekkelig luftespalte og økt avstand til terreng for å redusere risiko for fuktskader over tid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er derfor ikke mulig å inspisere selve takkonstruksjonen, utover visuelle observasjoner fra underliggende etasje samt utvendig.

Vurderingen er basert på synlige forhold på befaringsdagen, og tilstandsgrad er satt ut fra bygningens alder og eventuelle påviste avvik.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er hovedsakelig fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Takvindu i 3. etg er fra 2001 iht. eier.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje på vinduer med noe krakelering i overflater og avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder må det påregnes slitasje og behov for justering og vedlikehold. Overflatebehandling og eventuell justering anbefales for å opprettholde funksjon og begrense videre nedbrytning.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdører og en ytterdør er skiftet i 2017-2018 iht. eier.

Noe slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

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

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe rust på hengsler på balkongdør og vannbordbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust kan over tid føre til redusert funksjon og levetid på beslag og hengsler. Vedlikehold og overflatebehandling/utskifting må sees ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

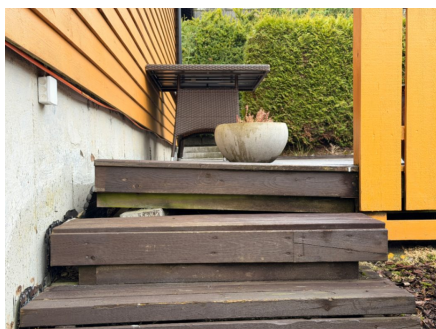
Det er etablert 2 balkonger og en markterrasse i impregnert trevirke.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk iht. alder. Noe vedlikehold er påregnelig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres skjevhet/setning i terrassekonstruksjon.
- Det registreres grønske og begynnende nedbrytning i enkelte terrassebord på trapp til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skjevhet kan indikere bevegelse eller svikt i underliggende konstruksjon og kan føre til videre deformasjoner over tid. Nærmere kontroll av fundamentering og understøttelse anbefales, samt utbedring ved behov.
- Grønske/begroing kan medføre redusert levetid og økt risiko for råte over tid. Rengjøring og vedlikehold/overflatebehandling anbefales.



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Det er etablert skorstein med heldekkende beslag. Pipeløpet er inspisert visuelt fra bakkenivå og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige sprekker eller skader. Det ble ikke registrert fuktinnsig eller andre avvik ved befarng.

Det opplyses av eier at det var lekkasje rundt pipe ca. 2015. Forholdet ble utbedret i av forsikringsselskap, og det er etablert heldekkende beslag rundt skorstein.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fuktnivå kan gi risiko for muggvekst og nedbrytning av materialer over tid. Videre oppfølging og vurdering av tiltak anbefales. Det er ikke registrert fuktskader på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Trappen fremstår med normal brukslitasje iht. alder.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er renoverert i 2011 iht. eier.

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

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

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

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater i normal stand iht. alder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra gulv ved dør, til sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Redusert høydeforskjell kan gi økt risiko for vannutslag mot tilstøtende rom ved lekkasje eller vannsøl. Det er samtidig registrert tilfredsstillende fall mot sluk, noe som reduserer risikoen for vannansamling. Forholdet vurderes som tilfredsstillende. Ingen umiddelbare behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7. Hulltaking er foretatt i gang under trapp.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etg fra byggeår. Normal bruksslitasje i overflater iht. alder.

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

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

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

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



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Overflater i normal stand iht. alder.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det registreres skader/hull i belegget. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å reparere skadet belegg for å sikre tett overflate. Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og vinylbelegg, det er derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
 - 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.
- Oppnådd alder gir økt risiko for slitasje, redusert tetthet og lekkasjer over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting må påregnes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vegg på våtrom er utført med dampsperre.
 - Det ble registrert forhøyede verdier ved fuktmåling. Dette indikerer fukt i konstruksjonen, og er over grensepunktet for mugg/soppdannelser. Det er ikke registrert synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen kan hindre uttørking av konstruksjonen og medføre økt risiko for fuktopphopning og skader over tid. Det anbefales nærmere vurdering av veggkonstruksjonen, og å fjerne dampsperre ved eventuell ombygging eller renovering.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er opplyst utvidet i 2001 i forbindelse med ombygging / endret rominndeling i 2. etasje.

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

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

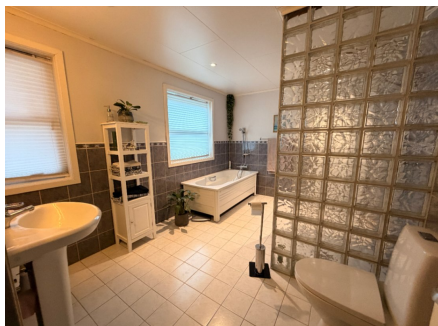
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Overflater i normal stand iht. alder.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Overflater i normal stand iht. alder.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i fuge i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser i fuger kan gi økt risiko for vanninntrengning bak fliser og påfølgende fuktskader over tid. Det anbefales å utbedre/skifte fuge for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad er fra 2011 iht. eier.

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

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

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapet. Taket har panel.

Overflater i normal stand iht. alder.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm til kabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Til tross for avvik i fall mot sluk vil gulvet kunne lede eventuelt lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan gi økt risiko for lokale vannansamlinger. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense vannbelastningen på gulvet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Det er ikke registrert tegn til svikt i tettesjikt på befaringstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales, og utskifting kan vurderes ved oppgradering eller ved tegn til svikt.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Det er ikke installert mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk som sikrer god luftutskifting.

Begrenset ventilasjon kan over tid føre til økt fuktbelastning og redusert innelima.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Overflater i normal stand iht. alder.

Det er opplyst av eier at alle fronter, samt gulv på kjøkken er skiftet i 2009.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe overflateslitasje og mindre skader, noe som vurderes som normal bruksslitasje iht. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler enkel utbedring/overflatebehandling ved behov, forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast med varierende alder.

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

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

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

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

Det registreres sen avrenning fra servant på bad i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales rensing av vannlås og avløpsrør. Dersom forholdet vedvarer, bør rørlegger kontaktes for nærmere kontroll og eventuell utbedring.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindusventiler, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befarings.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue med ukjent alder. Eier opplyser at anlegget kan være +- 15 år gammelt.

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. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

Vurdering av avvik:

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

Varmesentral har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende service kan påvirke varmeeffekt og energieffektivitet. Service og kontroll av varmepumpe anbefales utført av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.

1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.

Nytt sikringsskap og oppgradering av kurser med automatsikring og jordfeilbrytere ble gjort i 2010.



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/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.

Manglende klemlist kan medføre at fukt og vann ledes bak grunnmursplasten, med økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen. Montering av klemlist anbefales for å sikre tilfredsstillende avslutning.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Overflateavskalling og porer vurderes som alders- og utførelsesrelatert uten tegn til konstruksjonssvikt. Ingen vesentlige sprekker eller deformasjoner er registrert. Forholdet vurderes som normalt for alder og utførelse.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring boligen har fall inn mot bygningskroppen på oppsiden av boligen. Det er etablert renner langs grunnmur for bortledning av overflatevann.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom og skred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fall/dårlig fall i terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall mot grunnmur kan medføre økt vannbelastning på drenering og konstruksjon. Etablerte renner bidrar til å lede vann bort og reduserer risikoen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av renner på bakkeplan.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkonger/terrasse har lavere høyde enn dagens krav på min 100 cm.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav på maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftsnivå, men tiltak anbefales vurdert for å bedre sikkerheten.

Tilstandsrapport



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

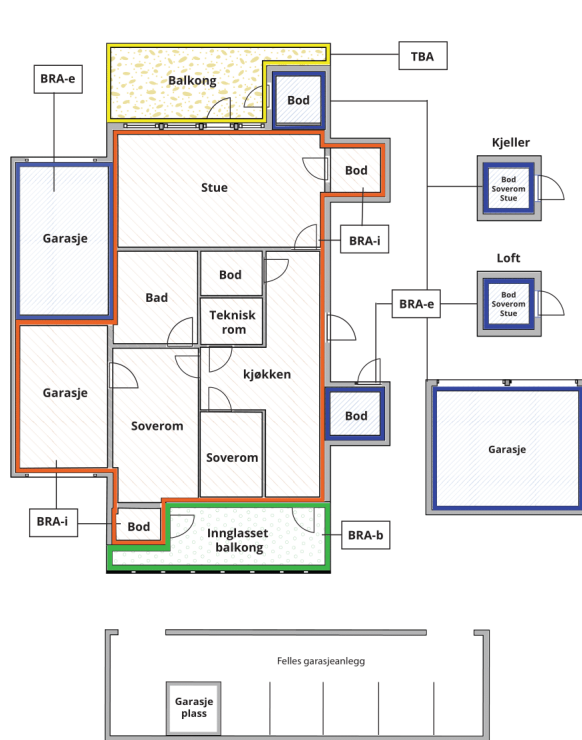
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89			89	
2. Etasje	89			89	44
3. Etasje	53			53	2
SUM	231				46
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, bad, vaskerom, hobbyrom, matbod		
2. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
3. Etasje	Gang, 2 soverom, stue, bad		

Kommentar

- Terrasse - 27 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Balkong 2. etg - 17 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)
- Balkong 3. etg - 2 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i planløsning i 2. etasje samt innredning av loft.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i planløsning i 2. etasje samt innredning av loft.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør
	Rune Mangersnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	45	29		0	473.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rossaveien 51

Hjemmelshaver

Mangersnes Rune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst både via kommunal, og privat veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Iht. eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført med vegger i betong og støpt plate på grunn.

Tak er av sperrekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Port m/port åpner.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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