

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Våganessvingen 4B , 4052 RØYNEBERG

 SOLA kommune

 gnr. 36, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 11386-1422

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OA1529

Autorisert foretak: Rygja Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge Revheim



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.



Rapportansvarlig



Helge Revheim
Uavhengig Takstingeniør
helge@rygja.no
944 50 553

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen er en tomannsbolig over to plan i tillegg til kjeller som er oppført i 1960 med påbygget stue fra perioden 1976. Boligen er oppført med grunnmur i betong, over grunnmur er vegger i trekonstruksjoner, som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller er med trebjelkelag og betong. Yttertak er i trekonstruksjon som utvendig er teknet med metallplater med belegg. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Tomannsboligen har en alder på 66 år og det er bygningsdeler fra byggeår som det etter hvert må påregnes vil ha behov for kommende vedlikehold og oppgradering. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav eller om bygningsmyndighet vil kunne godkjenne endringene. Lydforhold mellom seksjonene er ikke vurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålblader. Eksakt alder på taktekkning er ikke kjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og taknedløp er i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass. Det er vinduer i boligen med varierende alder. Bygningen har teak balkong og hovedytterdør. Det er enkel kjellerdør i tre. Malte balkongdører fra stuen i 1. etasje og til balkong ut fra soverom i 2. etasje. Balkong i 1. etasje er oppført i trekonstruksjon, balkong i 2. etasje er over beboelsesrom og er teknet med sinkbelegg. Utvendige trapper er utført i tre- og betongkonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv på grunn. I 1 deler av stuen som er utbygd rundt 1976 så er det betongdekket i etasje skille. I denne delen så er gulv konstruksjonen bygd opp på betongdekket. Nivellering er utført opp på parkett. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og

det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i i innvendig innført vegg under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3 Boligen har en malt tretrapp med teppebelagte trinn. Innvendig har boligen profilerte finerdører og malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Synlig vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Type sluk lot seg ikke vurdere da den ikke var synlig.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Støpejernsrør er fra byggeår, synlige plastrør er installert etter byggeår men har ukjent alder. Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i vinduer, vegger og periodisk avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom. Det er installert varmpumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen i 2. etasje. Hovedsikring skap er lokalisert i kjelleren.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1960.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten fremstår som tilnærmet flat,

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er i følge eier av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via

Beskrivelse av eiendommen

private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

I kjeller så er bad godkjent som brenselrom på bygge godkjente tegninger, kjellerstue er godkjent som disponibelt rom. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

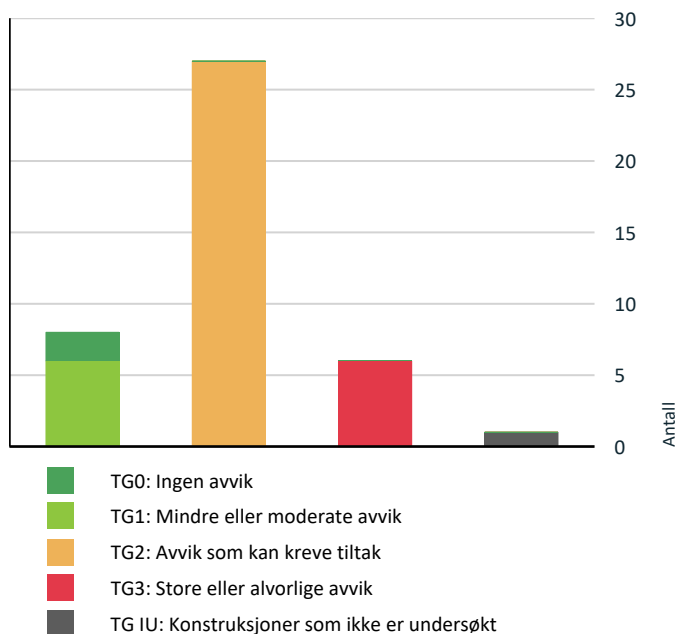
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger for bygningen.

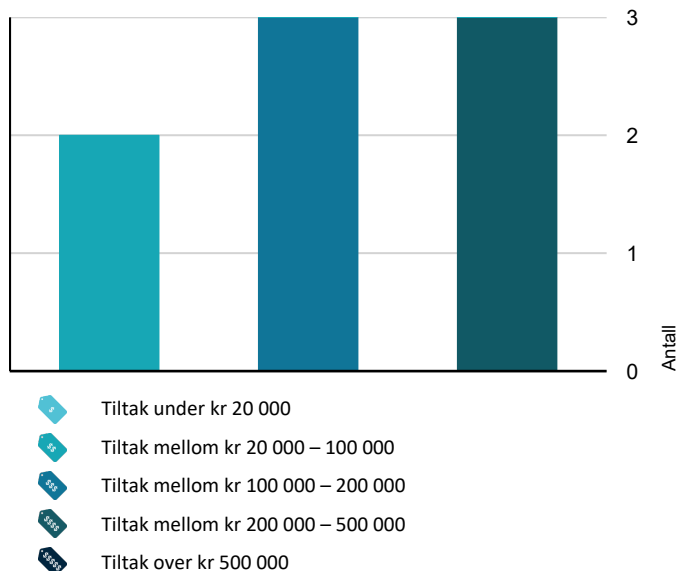
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Eierinformasjonen er begrenset. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift. Utbedringskostnadene er et forsiktig estimat basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimater 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etg > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Egen helårsbolig i del av tomannsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Eksakt alder på taktekking er ikke kjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når taktekking 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.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør mose fjernes og nødvendige utbedringer utføres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader.



Taket er tekket med stålplater med beleg

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp er i plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Takrenner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningen. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for person- og materielle skader ved snø- og isras fra taket. Lekkasje fra takrenner kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur. Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råteskader på kledningen på vegger ved balkonger i 2. etasje. Bordkledningen går stedvis nesten helt ned mot balkongdekke, noe som kan øke risikoen for fuktskader. Kledningen har stedvis slitasje og mangelfull overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for videre fuktskader og råteutvikling. Overflatebehandling bør utbedres for å beskytte kledningen mot værpåkjenninger og forlenge levetiden. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader på veggkonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader. Kostnad er estimert for lokal utbedring av registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er spredt råte



Kledning er avsluttet mot balkongdekke



Kledning er avsluttet mot balkongdekke

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er fra loftet påvist at det ikke er montert plast (dampsperre) i taket mellom 2. etasje og kaldloftet. Dampsperrrens funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader og kan redusere levetiden på konstruksjonen. Undertaket har misfarging, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer på loftet. Det er også observert spor etter skadedyr og aktivitet fra fugler via veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres dampsperre mellom 2. etasje og kaldloftet for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Misfarging på undertaket bør undersøkes nærmere for å avdekke om det foreligger aktive fuktproblemer, slik at eventuelle skader kan utbedres før de utvikler seg videre. Spor etter skadedyr og fugleaktivitet via veggventil bør følges opp med tiltak for å hindre videre inntrenging, da dette kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen. Det må sikres at det er tilstrekkelig lufting langs takfoten for å ivareta god ventilasjon av takkonstruksjonen. Kostnadsestimat er beregnet for lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Undertaket i tre har misfarging



Veggventil må sikres mot fugler



Det er registrert aktivitet av skadedyr



Takgjennomføringer i taket må utbedres for å redusere risiko for lekkasjer.

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle og 2-lags glass. Det er vinduer i boligen med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige lister er slitte og har stedvis mangelfull overflatebehandling. Eier opplyser at det er registrert lekkasje på vinduet i soverommet mot vest.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av vinduer med fukt- og råteskader, samt utbedring av slitte utvendige lister og overflatebehandling. Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut, og vinduer som er vanskelige å åpne/lukke må justeres eller byttes. Lekkasjen på soveromsvinduet mot vest må utbedres for å hindre ytterligere fuktskader og redusere risiko for inntrenging av vann i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt skadeomfang, redusert energieffektivitet og forringet bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindu med skade innvendi



Vindu har råte



Vindu med enkelt glass er sprukket



Enkelte vinduer har slitasje

TG.1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 1. etasje så er vinduene på kjøkken, stue og spisestue skiftet.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak balkong og hovedytterdør. Det er enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Karmene og dørblad bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre ytterligere forringelse og redusere varmetap og trekk.

Utbedring av innsettsdetaljer og tetting mellom dørblad og karm bør gjennomføres for å unngå kald trekk og økt energiforbruk, samt redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Enkel kjellerdør fra byggeår



Balkongdør fra byggeår



Hoveddør i teak fra byggeår



Balkongdør i 2. etasje har slitasje

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Malte balkongdører fra stuen i 1. etasje og til balkong ut fra soverom i 2. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1. etasje er oppført i trekonstruksjon, balkong i 2. etasje er over beboelsesrom og er tekket med sinkbelegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er opplyst at det ved tidligere anledninger har vært lekkasjer til underliggende rom til balkongene. Sinkteking på balkong over inngangspartiet er fra byggeår og bygningsdelen har nådd sin forventede brukstid. Det er opplyst at pvc tekking er fra perioden 2000. Over halvparten av forventet brukstid på pvc tekking på balkongen utfra soverommet i 2. etasje er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og utbedre påviste fukt- og råteskader i konstruksjonen. Tettesjikt/membran bør skiftes ut, da levetiden er overskredet eller nærmer seg slutten. Dette for å redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader på underliggende boligrom og konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Balkong over inngangspartiet er tekket med sinkbelegg



Balkong over stuen er tekket med pvc belegg



Kledning på balkonger har slitasje/råte



Kledning på balkonger har slitasje/råte

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i tre- og betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen har omfattende slitasje med sprekker, riss og avskalling i betongkonstruksjonen. Det er påvist synlige skader på trappens over- og underside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongtrappen bør utbedres ved å reparere sprekker, riss og avskalling for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskaade. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere nedbrytning, redusert bæreevne og økt fare for ulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



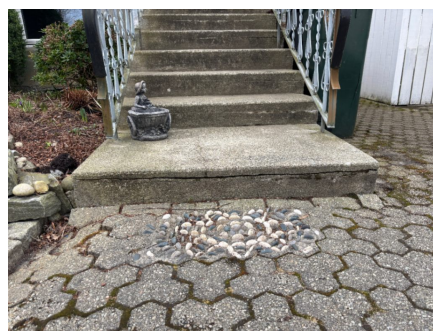
Betongtrapp har avskalling i betongkonstruksjon



Betongtrapp har avskalling i betongkonstruksjon



Betongtrapp har avskalling i betongkonstruksjon



Betongtrapp har sprekker og riss

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på enkelte overflater.

Det er knirk i gulvet.

Det er misfarging i taket i stuen. Eier opplyser at det har vært lekkasje ved en tidligere anledning.

Det ble ikke registrert fukt ved utført fuktsøk der hvor det er misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitte overflater og utbedre knirk i gulvet for å oppnå bedre komfort og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og knirk redusere brukskomfort.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt betonggulv på grunn. I deler av stuen som er utbygd rundt 1976 så er det betongdekke i etasje skille. I denne delen så er gulv konstruksjonen bygd oppå betongdekket. Nivellering er utført oppå parkett.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er nivåforskjell mellom rom.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og kjøkken i 1. etasje ble det registrert høydeforskjeller på 0–11 mm for lokal planhet og 0–7 mm for total planhet.

I to soverom i 2. etasje ble det registrert høydeforskjeller på 0–8 mm for total planhet. Ved pipen i 2. etasje er deler av muren over gulvnivå. Totalt og lokalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, da boligen var møblert på befaringstidspunktet. Målingene er derfor utført der det var tilgjengelig gulvflate, hovedsakelig i åpne områder i stue, kjøkken og soverom. Det kan forekomme skjelheter som ikke er registrert ved måling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre fullstendige målinger av gulvets planhet når boligen er tilgjengelig, for å avdekke eventuelle ytterligere skjelheter.

Tiltak for utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer i bruk. Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert komfort og funksjonalitet, samt økt slitasje på gulvbelegg og innredning.

Ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TE 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på pipe og beslag utvendig over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke i 2. etasje for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Slitasje på pipe og beslag utvendig over tak bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i l innvendig innført vegg under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3

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

Det er observert misfarging på veggpanelene på veggene i boden i kjelleren. Dette kan indikere fuktpåvirkning eller tidligere fuktproblemer i området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til muggvekst, sopp og skader på materialer og konstruksjoner, noe som kan medføre helseisiko og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3



Fuktkvotemåling (vekt%) i panel med misfarging ble målt til 19,2

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med teppebelagte trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte finerdører og malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert slitasje på enkelte innvendige dører, og det bør vurderes tiltak for å utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med registrert slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er en teglsteinsvegg i kjelleren som fungerer som skillevegg mot naboseksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teglsteinsveggen i kjelleren mellom boligseksjonene har en glipe mot taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes igjen glipen mellom teglsteinsveggen og taket for å hindre spredning av lyd, lukt og eventuelt brann mellom seksjonene. Å la glipen stå åpen kan medføre økt risiko for redusert brann- og lydisolasjon mellom boligene.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETG

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i 2. etasje er med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes for å hindre videre oppsprekking og redusere knirk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av gulvkonstruksjonen. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av oppgradering.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg fungerer som tettesjikt. Type sluk lot seg ikke vurdere da den ikke var synlig.

Vurdering av avvik:

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

Sluket er fra byggeåret, og bygningsdelen har nådd sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 anbefales å skifte ut sluk og tettesjikt, da disse har passert forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Belegg har sprekker



Belegg har sprekker

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

2. ETASJE > BAD 2. ETG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJELLER > VASKEROM KJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger i vaskerommet er i betong.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad i kjeller har fliser på gulvet og vinylbelegg på vegger

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsen og kvaliteten på fuktsikringen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 130mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid med membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran og flisearbeid.

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og flisearbeid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.



Plastsluk er av eldre dato



Plastsluk med metallrist

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i veggen mellom boden og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitasjen på kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.



Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter og laminatplate



Det er påvist slitasje på innredning

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner. Bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid pga alder.



Vannledninger er i kobber

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Støpejernsrør er fra byggeår, synlige plastrør er installert etter byggeår men har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernsrørene har oppnådd forventet brukstid. Eier opplyser at det i 2003 ble skiftet avløpsrør utvendig til plast.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eier opplyser at avløpsrøret ble skiftet utvendig i 2003, og det er synlig støpejernsrør ved kjellergulv. Det tas forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult. Jeg anbefaler ytterligere kontroll av utvendig avløpsrør for å avklare type rør og tilstand. Støpejernsrørene bør vurderes for utskiftning, da de har oppnådd forventet brukstid. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningsdeler. Det må påregnes at bygningsdelen kan trenge vedlikehold i løpet av nær fremtid på grunn av alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med ventiler i vinduer, vegger og periodisk avtrekk fra kjøkken og enkelte våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres slik at alle rom får tilstrekkelig luftutskiftning.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inn klima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Utedelen på varmepumpen har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utedelen bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller byttes ut for å forhindre ytterligere rustdannelse og funksjonssvikt. Rustskader kan føre til redusert levetid og økt risiko for driftsstans eller lekkasjer.



Utedelen til varmepumpe har rustskader



Varmepumpe er lokalisert i stuen

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



Varmtvannsbereder er lokalisert i vaskerommet i kjelleren

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elektrisk anlegg i boligen fra byggeår som er tilknyttet sikringstavle plassert i gangen i 2. etasje. Hovedsikring skap er lokalisert i kjelleren.

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

Tilstandsrapport

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.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Ja Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600, basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

Generell kommentar

Ved eierskifte anbefales det å gjennomføre en grundigere elkontroll. Dette vil gi en mer detaljert gjennomgang av anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Hovedsikringskap er i kjeller



Kursfortegnelse



Sikringskap er med automat og skrusikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Bygningsdelen har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer.

Estimatet 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren, herunder riss og sprekkdannelse. I tillegg er det synlige støpeskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og setningsskader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader, redusert stabilitet og i verste fall svekket bæreevne.

Estimatet 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren, herunder riss og sprekkdannelse. I tillegg er det synlige støpeskjøter.



Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren/murvange, herunder riss og sprekkdannelse. I tillegg er det synlige støpeskjøter.



Det er synlige støpeskjøter i grunnmuren.



Det er påvist setningsrelaterte skader i grunnmuren/murvange, herunder riss og sprekkdannelse.

TG2 Terrenforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som tilnærmet flat,

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ujevnheter langs boligen som indikerer setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

Ujevnheter og setninger i grunnen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende problemer, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader og ytterligere setningsskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er sprekker i betongplate på terreng

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er i følge eier av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, men det er synlig støpejerns rør ved tilkobling av innvendig avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de skjulte avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da støpejernsrør fra 1960 har begrenset levetid og økt risiko for lekkasjer og tette rør.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være uforutsette vannskader eller funksjonssvikt i avløpssystemet.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Teglsteinsveggen i kjelleren mellom boligseksjonene har en glippe mot taket. Dette medfører avvik i branncelleinndelingen mellom seksjonene.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør oppgraderes eller ettermonteres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, både innvendig og utvendig, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Avvik i branncelleinndeling bør utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og hindre spredning av brann, noe som kan medføre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport



Åpning i muren mellom seksjonene må utbedres. Avviket kan påvirke ytelse ved brann og lyd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

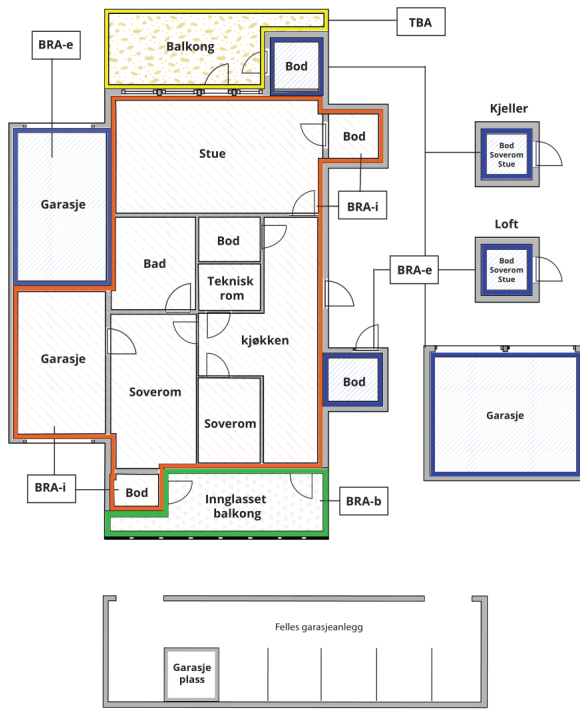
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	32
2. Etasje	41			41	18
Kjeller	49	1		50	
SUM	149	1			50
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, entré, stue, kjøkken		
2. Etasje	Bad 2. etg, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod, entré/bod, kjellerstue, vaskerom, kjeller, hobbyrom, bad kjeller	Bod under trapp	

Kommentar

I kjelleren så varierer takhøyde mellom 2,09 og 1,98 meter målt tilfeldige steder i stue og i vaskerom/bod. Takhøyden varierer som følge av ulike nivåer mellom rommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller så er bad godkjent som brenselrom på bygge godkjente tegninger, kjellerstue er godkjent som disponibelt rom. Omdisponering er søknads pliktig bruksendring som ikke er omsøkt. Å endre arealet i fra tilleggsdel (oppbevaring) til hoveddel (varig opphold) er søknadspliktig. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. På garasjebygning er det påbygd en bod, dette kan være søknadspliktig uten at dette er omsøkt, men ikke nødvendigvis. Det anbefales ytterlig undersøkelse med kommunen vedrørende dette.

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, bod	Bod 2	

Kommentar

Garasje med innvendig bod i tillegg til utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar

Tomannsbolig

P-rom og s-rom er ikke opplyst om eller medtatt.

Garasje

P-rom og s-rom er ikke opplyst om eller medtatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Helge Revheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	36	386		0	548.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Våganessvingen 4B

Hjemmelshaver

Tengesdal Reidun Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i en blindvei i et etablert boligområde på Våganes i Sola kommune. Det er nærhet til barnehage/skole og det er kollektivforbindelser i nærheten og butikker og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, treterrasser, plen, forstøtningsmur, støpt platting og trapp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1960

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av utsatt vedlikehold, elde og slitasje. Den utvendige boden har slitasje bærer preg av betydelig elde og slitasje. For denne delen av bygningen så anbefales det å foreta en nærmere vurdering av hvorvidt rehabilitering er teknisk og økonomisk forsvarlig sammenlignet med riving.

Beskrivelse

Garasje oppført med betonggulv og yttervegger i trekonstruksjon. Taket er bygd som pulttak med taksperr i tre, og er teknet med stålplater. Det er vindu og dør i tre. Garasjeport er i metall og det er garasjeportåpner. Det er opplyst om at det er lagt ny tekking på garasjetaket i 2018. Garasjen bærer stedvis preg av slitasje på bygningsdeler og det vil være behov for kommende vedlikehold.

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



Garasje oppført i trekonstruksjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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