

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åslandsbakken 53 B, 4332 FIGGJO

 SANDNES kommune

 gnr. 29, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 345 m<sup>2</sup> BRA-i: 292 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 19998-2313

Referansenummer: QK1701

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

### Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



# 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 byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Sammendrag.

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1959, senere med tilbygg i 2015 med underetasje og 1 etasje, hvor av u- etg. er godkjent som egen boenhet.

Utleiedel i 1 etg. er ikke godkjent for utleie.

Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt

brann/lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet.

Boligen er oppført med grunnmur av tegl stein på eldste del

og betong på tilbygg. Yttervegger på eldste del har

ytervegger av teglstein med pussede overfalter utvendig,

tilbygg med trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er

kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein på eldste

del og pvc belegg på tilbygg som har flatt tak.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i

rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens

alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er

forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av

landet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

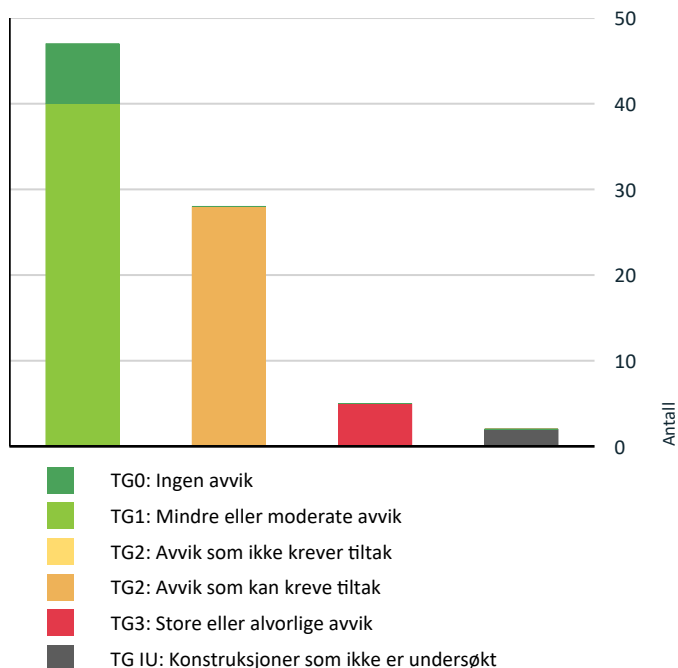
Tegninger foreligger på tilbygg, men stemmer ikke med 1 etg. som er innredet for utleie.

Hovedbolig har ikke plantegninger.

Hva arealene er godkjent som i hovedbolig og tilbygg, følger tegninger innsendt til kommunen.

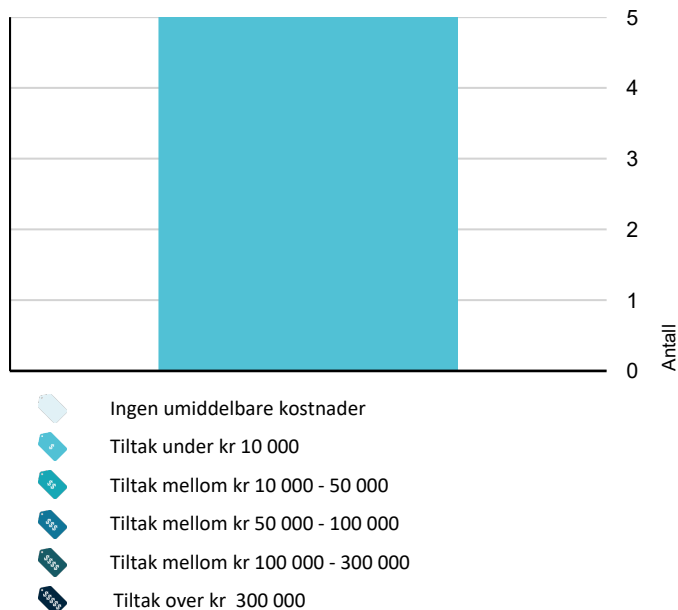
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1959/2015).

Forskriftens referanse er gjeldende plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Terrasse hovedbolig.

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Bad > Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

[Gå til side](#)



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

[Gå til side](#)



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

[Gå til side](#)



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### **Utvendig > Takkonstruksjon - Tilbygg** [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### **Innvendig > Rom Under Terreng - Hovedbolig** [Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga fliselagte og steinbelagte vegger som vender mot terreng.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### **Utvendig > Takteking - hovedbolig** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

### **Utvendig > Takteking - tilbygg** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Utvendig > Renner og nedløp - Hovedbolig** [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

Taknedløp er ikke tilkoblet til oppstikk beregnet for takvann.

### **Utvendig > Veggkonstruksjon - hovedbolig** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Puss mangler på hjørne i fasade sør/vest

### **Utvendig > Takkonstruksjon - Hovedbolig** [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Avstand mellom taksperr er ca 80-90 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til dimensjonering av takkonstruksjon, konstruksjonen har noe skjevheter pga dette.

Det er mangelfull isolering på loft.

### **Utvendig > Skyvedør 1 etg.** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under dør mangler.

### **Utvendig > Terrasse- tilbygg 1 etg.** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terrasse ligger over innredede boligrom og med usikker konstruksjon.

### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### **Innvendig > Gulv mot grunn - tilbygg u-etg** [Gå til side](#)

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

### **Innvendig > Radon - Hovedbolig** [Gå til side](#)

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

### **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sot renner på pipe og ut av feieluke på loft.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### **Våtrom > 1 Etasje (Leilighet 2) > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

Sluk under badekar har begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

## ! Våtrom > 1 Etasje (Leilighet 2) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

## ! Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

## ! Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

## ! Våtrom > Kjeller (hovedbolig) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > 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.

Det er ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

## ! Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > 1 Etasje (Hovedbolig) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hovedbolig [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder lekker i koblinger på topp av bereder.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - u-etg. leil [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmtvanns tank legger vann via over trykksventil på bereder.

## ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Hovedbolig [Gå til side](#)

El installasjon fra byggeår.

## ! Tomteforhold > Drenering - hovedbolig [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## ! Tomteforhold > Grunnmur - hovedbolig [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

## ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade ved hoved inngang til bolig/tilbygg og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1959

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.  
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

### Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygg til hoved bolig med en godkjent utleiedel, tilbygg er på 2 plan.
------	---------	--------------------------------------------------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking - hovedbolig

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein.  
Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.  
Undertak ble ikke kontrollert men forventer at det er blitt utført som normalt på oppføringstidspunktet (3mm sutakplater, d-papp, strø, og lekter)  
Utstikk og vindskier fremstår i god stand.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Taktekking - tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med pvc duk.  
Fremstår i normal forventet stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

### Renner og nedløp - Hovedbolig

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befarings.  
Takkvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Taknedløp er ikke tilkoblet til oppstikk beregnet for takvann.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling av taknedløp mot oppstikk beregnet for takvann må regnes med.



Nedløp er ikke koblet mot oppstikk beregnet for takvann ved fasade til hovedinngang.

# Tilstandsrapport



Nedløp er ikke koblet mot oppstikk beregnet for takvann ved fasade til hovedinngang.

## TG 1 Nedløp og beslag - tilbygg

Tak nedløp er av pvc.  
Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på nedløp ved befarings.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

## TG 2 Veggkonstruksjon - hovedbolig

Ytterveggene har mur konstruksjon med pussede fasader utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Puss mangler på hjørne i fasade sør/vest

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må regnes med på fasader.



Hjørne på fasade mangler puss.

## TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

## TG 2 Takkonstruksjon - Hovedbolig

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperre konstruksjon i tre.

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via lofts Luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Avstand mellom taksperr er ca 80-90 cm og tilfredsstillende ikke dagens krav til dimensjonering av takkonstruksjon, konstruksjonen har noe skjevheter pga dette.

Det er mangelfull isolering på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Skjevheter synes å være stabile i takkonstruksjon, men bør følges med på for evt. endringer/behov for tiltak.

Komplettering av isolasjon må regnes med på loft.



Takkonstruksjon.

# Tilstandsrapport



Mangel full isolasjon i bjelkelag.



Mangel full isolasjon i bjelkelag.

## Takkonstruksjon - Tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flatt tak, hvor hele konstruksjonen er laget som en konstruksjon i tre. Takkonstruksjonen har ikke vært mulig å sjekke innenfra. Det er ikke observert fuktskader eller andre skader ved kontroll av overflater.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på takkonstruksjonens oppbygging.

## Vinduer

Boligen/tilbygg har PVC vinduer med 2-lags glass. Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

## TG 1 Dører

Boligen/tilbygg har malt hoved ytterdører i tre og skyvebalkongdører i PVC.

## TG 2 Skyvedør 1 etg.

Hoved bolig har skyvebalkongdør i PVC med utgang fra stue i 1 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag under dør mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beslag bør monteres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjon.



Beslag under skyvedør mangler.

## TG 3 Terrasse hovedbolig.

Terrasse med støpt betong dekke og med utgang fra stue i 1 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Rekkverk mangler på støpt plate.

## ! TG 2 Terrasse- tilbygg 1 etg.

Terrasse i tre, med utgang fra stue/kjøkken.  
Tekket og med løst utlagt tregulv.

Årstall: 2015

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse ligger over innredede boligrom og med usikker konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på oppbygging av konstruksjon om mulig.

## ! TG 1 Terrasse - tilbygg u-etg.

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag i hovedbolig.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.

Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av skjevheter.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Måling er foretatt i stue/kjøkken i 1 etg.

## ! TG 2 Gulv mot grunn - tilbygg u-etg

Gulv i u-etg. (leilighet) har støpt gulv ned mot grunn og fliselagt.

Enkle nivelleringer er gjennomført med registrering av skjevheter og løse fliser.

Årstall: 2015

Kilde: Offentlig informasjon

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Målinger er foretatt i stue/kjøkken.

## ! TG 2 Radon - Hovedbolig

Det er ikke utført radon måling og bygget er ikke oppført med radon sperre da det ikke var krav om dette på oppførings tidspunktet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 0 Radon - Tilbygg



# Tilstandsrapport

Bygget er utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2015 Kilde: Offentlig informasjon

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.  
Utvendig er pipe beslått med metallbeslag.  
Ingen synlige sprekker i u-etg, 1.etg.  
Ildsted er ikke montert i bolig.  
Tilstand på pipe utover utvendig synlig flater, er ikke kontrollert av undertegnede.  
Dette må evt. gjøres av autorisert fagpersonell.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert sot renner på pipe og ut av feieluke på loft.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp, samt tetting rundt pipe.



Sotrenner på pipe.



Sotrenner ut av feieluker.

## TG 10 Rom Under Terreng - Hovedbolig

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Underetasjen er innredet med kledde vegger mot grunnmur som befinner seg under terreng. Kontrollert langs yttervegger i disponible rom på befaringen uten synlige tegn til fukt.

Det orienteres at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Vanligste årsaker til problemstillinger er alders svekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga fliselagte og steinbelagte vegger som vender mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/fyllings dører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift/ teknisk forskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.  
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.  
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.  
Lokalt fall i dusjsone.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Offentlig informasjon

## 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Offentlig informasjon

## 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.  
Lokalt fall i dusj sone.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerende fall som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall ivaretas/etableres slik at fall mot sluk kombinert med oppbrett av membran ved dørterskel tilfredsstillende preakseptert løsning for våtrom/bad.



Ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

## 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

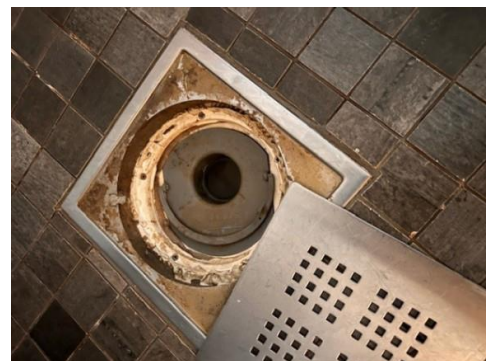
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk

## 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

### TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

## 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med 2 vasker/underskap m/speil og vegghengt toalett.  
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.  
Slukrenne er sjekket, slukrenne er av nyere dato. Tegn til membran i sluk, men kan ikke påvise om membran er klemt med klemring i sluk.  
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.  
Lokalt fall i dusjsone.  
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.  
Lokalt fall i dusj sone.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

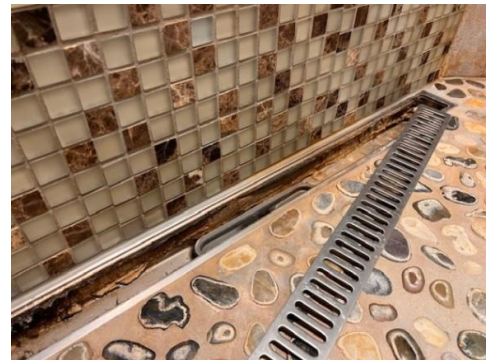
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i manglende dokumentasjon på badet og den oppbygging/utførelse. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette kan være en risiko konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Slukrenne.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

**TG 3**  


Forholdet er ikke tatt bilde av.  
 *Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.*

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > BAD

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone bad kjeller hovedbolig.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med fliser på gulv og vegger.  
Skyllekar montert på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater er det ikke symptomer på svikt i konstruksjon. Sluk er sjekket, sluk er ca 15-20 år utfra type sluk. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

### **TG 1** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

### **TG 2** Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.  
Gulv har ikke fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Sluk.

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Forholdet er ikke tatt bilde av.

*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.*

## KJELLER (HOVEDBOLIG) > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.

Lokalt fall i dusj sone.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Sluk.

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom (bod iflg. plantegning) med fliser på gulv og malte vegger.  
Skyllekar montert på vegg  
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater er det ikke symptomer på svikt i konstruksjon.  
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.  
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket er malt.

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.  
Fall mot sluk er målt til 0.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon



Sluk.

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

## UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er ukjent.  
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.  
Innredning med vask/underskap m/spil og vegghengt toalett.  
Badekar med avløp direkte i sluk.  
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket i dusjsone, sluk er ca 20-25 år gammel utfra type.

Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Sluk under badekar er ikke sjekket pga badekarets plassering over denne, men basert på at membran var korrekt utført ved sluket i dusjsone, legges det til grunn at membran er korrekt utført i sluk under badekar.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone, gulv ellers har ikke fall og ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.  
Lokalt fall i dusj sone.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt/praktisk og korrigerende fall/membran som et enkeltstående tiltak i ett bad som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fall/oppbrett av membran ivaretas/etableres ihht. preaksepterte løsninger for bad/våtrom.



Ingen synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

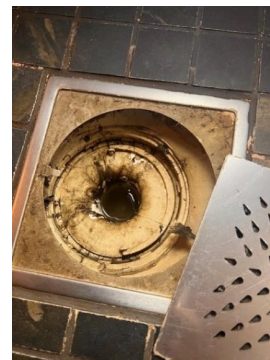
#### Vurdering av avvik:

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

Sluk under badekar har begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

#### Konsekvens/tiltak

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



Sluk

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling.



Ingen synlig lekkasje varsler under toalett i 1 etg hovedbolig.

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 3 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 3



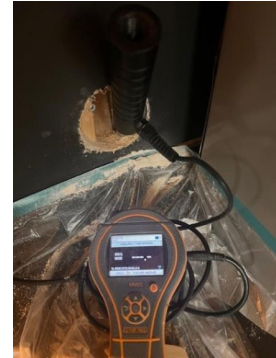
Forholdet er ikke tatt bilde av.

*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.*

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg mot våtsone 1 etasje hovedbolig.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

### 1 ETASJE (LEILIGHET 2) > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringdag.

### UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

### UNDERETASJE (LEILIGHET 1) > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringdag.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

## 1 ETASJE (HOVEDBOLIG) > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 3 Ventilasjon

Hoved boligen har balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.  
*Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.*

### TG 1 Ventilasjon - Leilighet 1 etg.

Boligen har balansert ventilasjon.

**Årstill:** 2015      **Kilde:** Offentlig informasjon

### TG 1 Ventilasjon - Leilighet u-etg.

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank - Hovedbolig

Varmtvannsbereeder på ca 300 liter, plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereeder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder og synlig lekkasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereeder lekker i koblinger på topp av bereder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvann tanken må regnes med utskiftning om kort tid.



# Tilstandsrapport



Lekkasje på topp av bereder, 2 plasser.

## ! TG 2 Varmtvannstank - u-etg. leil

Varmtvannsbereder på ca 100 liter, fra 2015 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvanns tank legger vann via over trykksventil på bereder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventil må regnes med å byttes.

## ! TG 1 Varmtvannstank - 1 etg. leilh.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2005 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 Vannbåren varme

Boligen har oppvarmingssystem med vannbåren varme via varmtvannsbereder i hovedbolig og 1 etg. av tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg - 1 etg. leil

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

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

El installasjon fra byggeår.

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.  
**2015**
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, 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? Sjøkk 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**

# Tilstandsrapport

## 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?  
**Nei**

## ⚡ TG 2 Elektrisk anlegg - Hovedbolig

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

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

El installasjon fra byggeår.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1959**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
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 anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999, samt manglende dokumentasjon på el kontroll de siste 10 årene.**

## Elektrisk anlegg - u-etg. leil

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

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

El installasjon fra byggeår.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
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**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
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**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering - hovedbolig

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Synlig fuktsperre på grunnmur enkelte steder.  
Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).  
Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.  
Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

## TG 1 Drenering - tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Synlig fuktsperre på grunnmur enkelte steder, men mangler toppliste for å hindre slagregn og smuss å komme mellom fuktsperre og grunnmur.  
Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).  
Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.  
Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

## TG 2 Grunnmur - hovedbolig

Grunnmur er av teglstein med pussede overflater utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 1 Grunnmur - tilbygg

Grunnmur er av betong.

Det er ikke observert sprekker eller setninger i grunnmur, der hvor grunnmur er eksponert for inspeksjon.

## TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Tomten ligger i skrånende terreng og med lite avrenning fra bolig ved hoved inngangsside til hoved bolig.

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr, meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur i fasade ved hoved inngang til bolig/tilbygg og muligheter for vannansamlinger inn mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør følges med på og evt. korrigere terreng ved behov, for at vann kan ledes bort fra grunnmur.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# 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

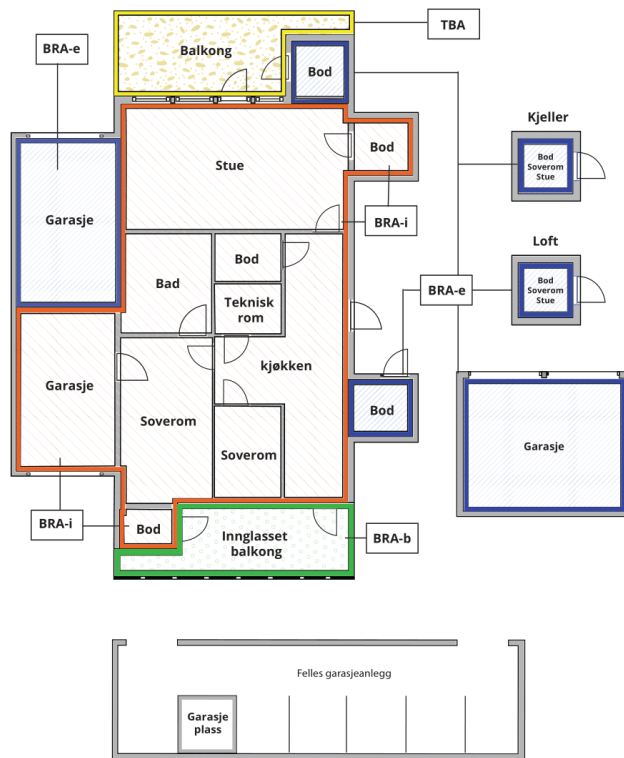
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller (hovedbolig)	78			78	
1 Etasje (Hovedbolig)	79			79	
Underetasje (Leilighet 1)	58	53		111	20
1 Etasje (Leilighet 2)	77			77	30
<b>SUM</b>	<b>292</b>	<b>53</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>345</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (hovedbolig)	3 Soverom , Bad , Vaskerom , Gang , Bod		
1 Etasje (Hovedbolig)	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Entré		
Underetasje (Leilighet 1)	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Vaskerom , Entré	Garasje , Bod (utenfor boenhet)	
1 Etasje (Leilighet 2)	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Entré/gang , Bod		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger foreligger på tilbygg, men stemmer ikke med 1 etg. som er innredet for utleie.

Hovedbolig har ikke plantegninger.

Hva arealene er godkjent som i hovedbolig og tilbygg, følger tegninger innsendt til kommunen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se eieres egenerklæringsskjema.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	289	42

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Ørjan Skjæveland	Kunde
	Ørjan Skjæveland	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	29	16		0	1625.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åslandsbakken 53 B

### Hjemmelshaver

Skjæveland Ørjan



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024	Mottatt 11.11.2024	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger		Eldre bolig. Ingen bygnings dokumentasjon på denne bolig i Gjesdal Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Gjesdal Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	20.05.2014	Mottatt 11.11.2024 Tegninger gjelder tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.01.2016	Gjelder tilbygg Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 11.09.2015.	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK1701>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon