

# Ullendalverket 41 C 4306 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2000

BRA: 110 m<sup>2</sup>

BRA-i: 93 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31498>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

##### Balkong, terrasse, platting

###### Oppsummering

Balkong i antatt betong, teknet med overliggende terrasse platting.  
Synlig oppbrett av tekking mot vegg, øvrig tekking, og fall på tekking ikke kontrollert.  
Merknad:  
Rekkverkshøyden er målt til 70/90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.  
-Registrert "bom" mangelfull dekning av fliselim under fliser i trapp og platting ved entre.  
Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord og rekkverk.  
Noe retningsavvik i platting.

Registrert fukt/svelling/falming av laminatgulv i innglasset balkong. Tg:3.

###### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.  
Overflatebehandling av terrasseplatting og rekkverk må påregnes.  
Anbefaler oppgradering av plattinger.  
  
Utskifting/fjerning av toppdekke i innglasset balkong. Anbefaler ikke bruk av laminat i fuktig miljø.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Bygningsdeler med TG2

##### Vinduer og dører

###### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.  
Merknad:  
-Mindre svelling i vindusforing i stuevinduer, dette skyldes trolig vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling.  
-Stedvis noe mindre iring på hengsler/beslag.  
-Ytterdør entre henger og tar i karm.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

###### Anbefalte tiltak

Smøring av hengsler og beslag generelt.  
Mindre justering av ytterdør i entre.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

#### Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 25 mm avvik på total planhet.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

#### Merknader:

-Toppdekker og overflater fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder. Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett, påregnelig normalt ift. alder.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

#### Merknad:

-Oppvaskmaskin skiftet des. 2024.

-Fugeslipp/avskalling i sillikon i overgang benkeplate/vegg.

#### Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

### Oppsummering av avtrekk

Ulyd i avtrekksvifte, begrenset avsug. Nærmere kommentert under ventilasjon.

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet har mekanisk ventilering, registrert utilstrekkelig sug på befaringsdagen.

Misfarging i mindre del av parkett bakenforliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

- Fordeler skap for vann, er ikke besiktet og stoppekran er ikke funksjonstestet.
- Vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

### Anbefalte tiltak

Besikte fordeler skap for vann og og funksjonstestet stoppekran.

Vannledninger anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og toalett.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

Ulyd i avtrekksvifte på kjøkken, mangelfull sug i avtrekkventiler på våtrom og wc. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av leilighet.

### Anbefalte tiltak

Kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.

Iht. alder og forventet levetid må påregnes utskifting på kortere sikt.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Lokalt fall til sluk i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Tilstrekkelig fall fra topp terskel til topp slukrist, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel.

Oppbrett i synlig grunnet overgangslist.

-"Bom", mangelfull deking/heft under mindre flis ved dørterskel, ingen umiddelbar behov for tiltak.

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Fliser stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran ved dørterskel.

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Membran synlig ført under klemring.

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

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en oppgradering.

### **Oppsummering av ventilasjon**

Det registreres ikke tilstrekkelig sug ved enkel kontroll.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.5.2025**

Rapportdato  
**20.5.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Karine Aas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

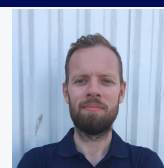
Opplysning gitt i egenerklæring:

"Skjeggkre funnet i noen av leilighetene i sameiet i 2020, herav noen få funnet i denne leiligheten. Antimex ble engasjert og "problemet" ble løst."

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**  
Firma: **Duo Takst AS**  
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**  
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Stedvis noe begrenset tilkomst på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Ullendalverket 41 C, 4306 Sandnes**

|             |                           |           |    |               |      |          |
|-------------|---------------------------|-----------|----|---------------|------|----------|
| Kommunenr:  | 1108                      | Gårdsnr:  | 39 | Bruksnr:      | 1546 | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 62                        | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |      |          |
| Byggeår:    | 2000 - lht. eiendomsverdi |           |    |               |      |          |
| Boligtype:  | Leilighet i boligblokk    |           |    |               |      |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i terrasseblokk som er oppført med grunnmur/fundament i betong.  
Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er forblendet med tegl, stående og liggende trepaneler.  
Etasjesskillet i betong.  
Pulttak tekket med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje        | 110        | 93                         | 5                           | 12                         | 28                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>110</b> | <b>93</b>                  | <b>5</b>                    | <b>12</b>                  | <b>28</b>                       |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                                               | Beskrivelse S-Rom                 |
|------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 3. etasje        | 93        | 89        | 4        | Entre/gang/stue/spisestue/kjøkken, 2 soverom, wc, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| <b>Totalt m²</b> | <b>93</b> | <b>89</b> | <b>4</b> |                                                                                                 |                                   |

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod. - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Innglasset balkong -12 m2 - Bra-b

Balkong - 19 m2. - Tba

Platting ved entre - 9 m2. - Tba  
Ukjent om denne er en del av fellesareal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Balkong      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja           |
| Deler av balkong innglasset i 2009. Eier opplyser at tiltak er byggesøkt og godkjent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja           |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei          |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja           |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja           |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja           |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei          |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
| <b>TG-3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |
| <p>Balkong i antatt betong, teknet med overliggende terrasse platting.</p> <p>Synlig oppbrett av tekning mot vegg, øvrig tekning, og fall på tekning ikke kontrollert.</p> <p>Merknad:</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 70/90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.</p> <p>-Registrert "bom" mangelfull dekning av fliselim under fliser i trapp og platting ved entre.</p> <p>Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord og rekkverk.</p> <p>Noe retningsavvik i platting.</p> <p>Registrert fukt/svelling/falming av laminatgulv i innglasset balkong. Tg:3.</p> |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| <p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.</p> <p>Overflatebehandling av terrasseplatting og rekkverk må påregnes.</p> <p>Anbefaler oppgradering av plattinger.</p> <p>Utskifting/fjerning av toppdekke i innglasset balkong. Anbefaler ikke bruk av laminat i fuktig miljø.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Under 10 000 |

### 6.2 Vinduer og dører



## Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

## Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknad:

- Mindre svelling i vindusforing i stuevinduer, dette skyldes trolig vannsøl, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Stedvis noe mindre iring på hengsler/beslag.
- Ytterdør entre henger og tar i karm.

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

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

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

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

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

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Smøring av hengsler og beslag generelt.
- Mindre justering av ytterdør i entre.

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Type loft                                                                                                                                                                                                                                                             | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Konstruksjonsprinsipp                                                                                                                                                                                                                                                 | Ukjent                             |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                                                                                                                  | Nei                                |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                                                                                                                  | Nei                                |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                          | Nei                                |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                                                                                                         | Nei                                |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.<br>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. |                                    |

TG-1

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.<br><br>Enkel nivellering<br>Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på ca 25 mm avvik på total planhet. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.<br>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.<br><br>Merknader:<br>-Toppdekker og overflater fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder. Stedvis spenninger, noe brukslitasje, og falming i parkett, påregnelig normalt ift. alder. |             |

TG-2

## 6.5 Kjøkken



### Overflater og innredning

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |



## Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.  
Merknad:  
-Oppvaskmaskin skiftet des. 2024.  
-Fugeslipp/avskalling i sillikon i overgang benkeplate/vegg.

### Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

## Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ulyd i avtrekksvifte, begrenset avsug. Nærmere kommentert under ventilasjon.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Merknad:

-De måles bredde/lysåpning på 48 cm i vinduer på soverom. Overordnet krav til rømning er ikke vurdert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysforhold og takhøyde er ikke kontrollert av takstmann.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.7 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har mekanisk ventilering, registrert utilstrekkelig sug på befaringsdagen.  
Misfarging i mindre del av parkett bakenforliggende toalett, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Bygningens avløpsrør byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.  
 Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
 Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.  
 Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Nei

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Ja

## Oppsummering av vannledninger

## TG-2

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

#### Merknader:

-Fordeler skap for vann, er ikke besiktet og stoppekran er ikke funksjonstestet.  
 -Vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
 Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
 Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Besikte fordeler skap for vann og funksjonstestet stoppekran.  
 Vannledninger anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget fra byggeåret.

El-kontroll utført i 2023, eier opplyser at mindre avvik ble avdekket og utbedret av elektriker.

Dokumentasjon Lnett fremvist på befaringsdagen.

Egenkontroll/ferdigattest besiktet i sikringsskap.

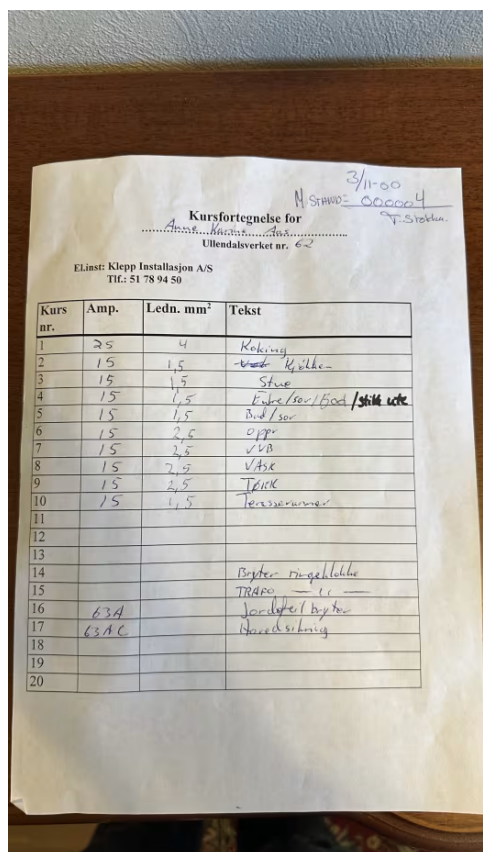
Merknad:

-Koblingsbok manglet deksel i bod på befaringsdagen.

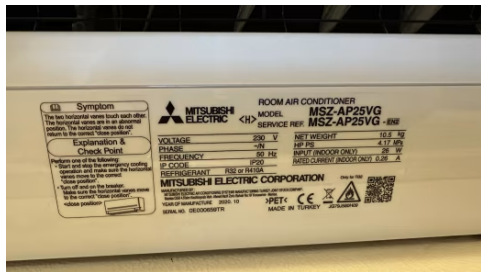
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.



101



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Varmepumpe   |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei          |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ikke utført. |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei          |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b> <span>TG-1</span>                                                                                                                                                                                                                                                |              |
| Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2020 inne del/2021 ute del).<br>Merknad:<br>-Korrodering i ramme til ute del, ellers ingen spesielle merknader registrert eller opplyst.<br>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.<br>Anbefaler jevnlig service av anlegget, ca annethvert år. |              |

## 6.12 Varmtvannsbereder



|                                                                                                                                                                                                                                             |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Plassering bereder                                                                                                                                                                                                                          | Kjøkkenbenk                    |
| Fundament                                                                                                                                                                                                                                   | Kjøkkenskap med understøttelse |
| Årstall                                                                                                                                                                                                                                     | 2000, antatt.                  |
| Størrelse                                                                                                                                                                                                                                   | 120L, antatt.                  |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                                                                                                                                | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                                                                                                                                  | Ikke kontrollerbart            |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                                                                                                                                      | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                                                                                                                                      | Ja                             |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b> <span>TG-2</span>                                                                                                                                                                                  |                                |
| Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.<br><br>Utstyr sanitær installasjoner<br>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.<br>Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år. |                                |

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og toalett.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom og toalett.  
Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

Ulyd i avtrekksvifte på kjøkken, mangelfull sug i avtrekkventiler på våtrom og wc. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av leilighet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.  
Iht. alder og forventet levetid må påregnes utskifting på kortere sikt.

## 6.14 Våtrom: Bad/vaskerom

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg  
Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, toalett og vannuttak for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 28 mm fall fra topp hjelpesluk til tipp terskel. Oppbrett membran i synlig.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ventil sett tilknyttet toalett opplyst skiftet i 2024.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei





## Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Lokalt fall til sluk i dusjnisen er mindre enn referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Tilstrekkelig fall fra topp terskel til topp slukrist, funksjon vil være ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel.

Oppbrett i synlig grunnet overgangslist.

-"Bom", mangelfull deking/heft under mindre flis ved dørterskel, ingen umiddelbar behov for tiltak.

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Fliser stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

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

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

## Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran ved dørterskel.

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|

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

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Membran synlig ført under klemring.

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

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en oppgradering.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, toalett og vannuttak for vaskemaskin.

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|----------------------------------------|-----|

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Er det innebygd sistene til klosett? | Nei |
|--------------------------------------|-----|

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitærutstyr i god stand iht alder, stedvis noe brukslitasjer, påregnelig normalt.  
-Fronter behøver mindre justering.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Det registreres ikke tilstrekkelig sug ved enkel kontroll.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Rengjøring av kanaler, nærmere kommentert under ventilasjon.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.15 Øvrig: Innvendige dører****Beskrivelse**

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Noe mindre svelling/avskalling i nedre del av dørblad til våtrom.

**6.16 Øvrig: Takkonstruksjon**



#### Beskrivelse

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering og skader.  
Ingen registrert følgeskader innvendig på befaringsdagen.  
Utvendig overflater faller inn under sameiets ansvar. For nærmere informasjon konferer med eier/sameiet.

### 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant