

# Solaveien 3 4307 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1995

BRA: 61 m<sup>2</sup>

BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

10

TG-3

0

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/28561>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, målt til 94 cm fra tre plattingen.. Tre platting har fall mot grunnmur, nedbrytning i terrassebord. Balkongen er antatt tekket med papp, tetsjikt er ikke synlig pga. overdekket terrasse platting.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverket kan vurderes hevet til dagens krav på 100 cm.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Enkelte utvendige karmen er noe værslitte. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Noe nedbrytning i overflater/karm balkongdør som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

Innerdører:- det mangler et dørlblad i entre gang, den er plassert i bod i underetasje ifølge eier. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 25 mm i stue mot fra skille vegg mot kjøkken gulv. Det er ikke registrert avvik som tyder på vesentlige svekkelser i konstruksjonen. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. - Fuktskade i parkett foran kjøleskapet.

#### Anbefalte tiltak

Påregnelig med oppgradering/behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. For å avdekke årsak til påviste skjevheter i gulv må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer, fronter er skiftet ut for ca. 2 år siden ifølge representant eier. Normale bruksslitasje i overflater.

- Det registreres tegn etter tidligere fukt/vannskader i underskap under vask. Det ble ikke avdekket fukt i berørt område på befaringdagen.

- Overskap er demontert EI- ledning stikker ut av vegg.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

El uttak i vegg blendes.

Fuktskade i bunnhylle under vask og i parkett foran kjøkken må vurderes oppgradert (evt. forsikringssak).

## Avløpsrør

### Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpsslange under vask ved kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig klamret.

TG.2\_Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

### Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

## Elektrisk

### Oppsummering

TG 2.

EL-ledning stikker ut av vegg på kjøkken, ukjent status, bør blendes.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er i normal stand iht. alder.

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

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

TG.2\_ Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Vannstopper plassert i teknisk rom.

### **Anbefalte tiltak**

Normal tilsyn.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## **Ventilasjon**

### **Oppsummering**

Ventilasjon med (periodisk) mekanisk avtrekk.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Avtrekk i bod/teknisk rom er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen.

### **Anbefalte tiltak**

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales for å opprettholde kapasitet.

---

## **Våtrom: Bad/vaskerom.**

### **Oppsummering av overflater**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

ca. 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

- Det registreres "bom" i gulvflis nær dusj sone (mangelfull heft mot underlag).

- Lav terskel i dør til bad.

- Mindre riss/sprekker i sveisete skjøter på vegg, utenfor dusjsone.

Merker på flislagt vegg i dusj etter tidligere innredning.

### **Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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

Sluk under dusjkabinett er begrenset kontrollert.

Sluk er delvis påsmurt, vinylbelegg er ført under klemring.

Klemring er felt ned i sluk men ikke tilskrudd.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

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

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

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

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.3.2025**

Rapportdato  
**11.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Anne Karin Kolnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Egenerklæring i forbindelse med dødsbo er ikke utarbeidet og ikke kontrollert.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**  
**Schoenmaker**

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

Epost: **walther@eiendom-consult.no**

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

#### Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: [www.eiendom-consult.no](http://www.eiendom-consult.no)

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Utvendig vedlikehold besørger i hovedsak av Sameiet/Borettslaget.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Solaveien 3, 4307 Sandnes**

Kommunen: **1108**

Gårdsnr: **111**

Bruksnr: **804**

Festenr:

Seksjonsnr: **8**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **304 a**

Byggeår: **1995**

**Generell beskrivelse av boligen:**

Leilighet i sentrum av Sandnes.

Leilighet i 3.etasje boligblokk

Yttervegger oppført i tre/mur/betong.

Betongdekke mellom etasjer.

Flatt tak tekket med papp, pulttak tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Vegger og tak er sparklet og malt.

Oppvarming: elektrisk.

Sammendrag.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.

Anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, konstruksjon og vedlikehold, normal bruks slitasje.

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens 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://eiendomnorge.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. Rombenevnelser 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	61	61	0	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	61	59	2	Entre/gang, soverom, bad og stue/kjøkken.	Bod/teknisk rom
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>59</b>	<b>2</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Balkong på ca. 7 m2 TBA.

Bod i underetasje medfølger, ikke nærmere kontrollert av takstmann.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, målt til 94 cm fra tre plattingen.. Tre platting har fall mot grunnmur, nedbrytning i terrassebord. Balkongen er antatt tekket med papp, tetsjikt er ikke synlig pga. overdekket terrasse platting.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.  
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverket kan vurderes hevet til dagens krav på 100 cm.

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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 er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Enkelte utvendige karmner er noe værslitte.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Noe nedbrytning i overflater/karm balkongdør som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

Innerdører:- det mangler et dørbord i entre gang, den er plassert i bod i underetasje ifølge eier.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 25 mm i stue mot fra skille vegg mot kjøkken gulv.

Det er ikke registrert avvik som tyder på vesentlige svekkelser i konstruksjonen.

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

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

- Fuktskade i parkett foran kjøleskapet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med oppgradering/behandling av overflate parkett gulv.

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

For å avdekke årsak til påviste skjevheter i gulv må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

## 6.4 Kjøkken



## Overflater og innredning

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

### Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer, fronter er skiftet ut for ca. 2 år siden ifølge representant eier. Normale bruksslitasje i overflater.

- Det registreres tegn etter tidligere fukt/vannskader i underskap under vask. Det ble ikke avdekket fukt i berørt område på befaringdagen.
- Overskap er demontert EI- ledning stikker ut av vegg.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.  
Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

El uttak i vegg blendes.  
Fuktskade i bunnhylle under vask og i parkett foran kjøkken må vurderes oppgradert (evt. forsikringssak).

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

### Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsslange under vask ved kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig klamret. TG.2_Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.</p>	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.  
Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom.

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

### TG-2

#### TG 2.

EL-ledning stikker ut av vegg på kjøkken, ukjent status, bør blendes.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.9 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
Ukjent antatt 100- 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereeder er i normal stand iht. alder.  
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

TG.2\_ Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.  
Vannstopper plassert i teknisk rom.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn.  
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med (periodisk) mekanisk avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilasjon med (periodisk) mekanisk avtrekk.  
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.  
Avtrekk i bod/teknisk rom er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales for å opprettholde kapasitet.

## 6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom  
Flis på gulv og sokkeflis/belegg på vegg, med flis på vegg i dusjnone.  
Utstyr: toalett, servant i hvit profilert innredning og vannuttak for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Waterguard montert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er antatt oppgradert i senere tid, fliser er lagt opp på opprinnelig vinyl belegg.

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

Nei



Ingen fukt registrert.



Hjelpesluk.

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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. ca. 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

- Det registreres "bom" i gulvflis nær dusj sone (mangelfull heft mot underlag).
  - Lav terskel i dør til bad.
  - Mindre riss/sprekker i sveisete skjøter på vegg, utenfor dusjsone.
- Merker på flislagt vegg i dusj etter tidligere innredning.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### 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?	Nei
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

Sluk under dusjkabinett er begrenset kontrollert.  
Sluk er delvis påsmurt, vinylbelegg er ført under klemring.  
Klemring er felt ned i sluk men ikke tilskrudd.  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.  
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.  
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.  
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: toalett, servant i hvit profilert innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Normale bruks-alderingsslitasjer. Toalett er skiftet ut for ca. 1,5 siden ifølge eier. Normal levetid for wc er 20 til 50 år.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir ok det registreres av sug.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.13 Øvrig: Bod/teknisk rom

#### Beskrivelse

Bod/teknisk rom

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.

Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler og waterguard.

Det var mye oppbevart i bod/teknisk rom på befaringsdagen rommet er begrenset kontrollert.

Ca 20 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Fall på gulvet mot sluk er ikke kontrollert pga. begrenset tilkomst.

### 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant