

Gjetaren 50 4324 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2002

BRA: 159 m²

BRA-i: 153 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

1

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/35996>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrert "bom", hulrom under 2 fliser ved dørterskel. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak.

-Våtromsplater i dusj er ikke montert i skinne iht. leverings beskrivelse. Det ble på befaringsdagen registrert mindre skadet i nedre del av vegg plate, svelling i skjøt, og generell høye fuktverdier.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsone.

Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann. Anbefaler at dusjplater skiftes i dusj.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Øvrig: Terrengforhold

Oppsummering

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmurplast er avsluttet med klemlist.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Avdekke resterende grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Ukjent om dette skyldes fuktsikring, og eller kondensering. Ventilasjon stilt inn på lav styrke på befaringsdagen, mulig årsak kan da være kondensering.
Ingen registrert skade i svill ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging, samt opprette bedre ventilering i bolig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse
Stedvis noe retningsavik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling.
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Manglende rekkverk på nedre terrasser. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Balkong.
Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt
Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling og manglende fall, dette øker fuktbelastning på treverket.
Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm.
Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Det er registrert punktert glass i 3 vinduer på befaringsdagen.

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

-Nedbrytning i vinduskarm på soverom ved entre 1. etasje, ingen registrert følgeskader.

-Vinduer på mindre soverom i 3. etasje og 1. etasje tar i karm og behøver justering.

-Stedvis råteskader i vannbord, ingen registrerte følgeskade på befaringsdagen. Nærmere kommentert under utvendig overflater.

-Svelling/slitt brytning til terrassedør 3. etasje, svelling i nedre del av foring innvendig, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Anbefaler jevnlig vedlikehold, utskiftning på påregnes på kortere sikt.

-Svelling i nedre del av foring til balkongdør 2. etasje innvendig, ingen utslag av fukt på befaringsdagen.

Dør henger og tilslutter ikke karm/pakning tilstrekkelig, mulig årsak kan være kondensering, anbefales justert.

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.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.

Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes.

Enkelte ytterdører og vinduer behøver justering.

Terrassedør 3. etasje og vindu ved entre 1. etasje må påregnes skiftet på kortere sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Det er registrert spredte råteskader i kledning, vindski, listverk og vannbord, anbefales utbedret for å hindre fremtidig vanninntrengning.

Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser.

-Liten/manglende drengs/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket.

Registrert råte i enkelte vannbord.

Deler av kledningen er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket, dette øker fuktbelastningen og vedlikeholdsbehovet av kledningen.

-Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader anbefales utbedret, videre bør det opprettes tilstrekkelig luftning omliggende vannbord. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser.

Manglende musetetting anbefales utbedret med musekoster.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe bruksmerker i overflater. Fronter oppmalt, benkeplate foliert, ny håndtak, samt ny bakplate over benk montert i 2025.

Merknad:

- Folier har stedvis løsnet.
- Svelling i sideplate ved oppvaskmaskin.

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.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
- Manglende fast tilkobling til bereder.

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

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Vannbåren varme

Oppsummering

Vannbåren varme i gulv på våtrom og enkelte oppholdsrom i bolig. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system.

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

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Tilstand satt iht. alder.

Oppsummering

Varmtvannsbereider (OSO Kombo EP 300, 2002)

Bereideren forsyner både tappevann og vannbåren varme til våtrom og enkelte gulv i boligen. Det er ikke observert avvik i funksjon.

Risiko for slitasje, lekkasje og redusert energieffektivitet øker med alder. Videre bruk forutsetter jevnlig tilsyn.

Bereideren er ca. 23 år gammel og har med dette passert anbefalt levetid (normalt 15–20 år).

Ingen umiddelbar behov for tiltak, men en utskifting bør påregnes på sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, dette skyldes trolig kondensering.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Ventilasjons rens foretatt 2014.

Anbefalte tiltak

Anbefaler jevnlig service av anlegget.

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Våtrom: 3. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra byggeåret.

Merknader:

-Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

-Soppdannelser, og noe fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

-Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnise vil vann forårsake skade i tilstøtende konstruksjoner.

-Registrert riss/sprekk/avskalling i flis enkelte vegg overflate, dette skyldes utløste spenninger. Da skader er registrert utenfor våtsone vil det ikke være umiddelbare behov for utbedring.

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 diffusjon, og eller isolasjon på overliggende avtrekkskanal.

Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Konstruksjon kan påføres skade ved eventuell lekkasje. Krav til lekkasje åpning/synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget sistene var ikke gjeldende på oppføringstidspunktet.

Engen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

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

Tette omliggende vannuttak under servant.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i overgang slang/blandebatteri/dusjhode.

Dusjdør mangler trinse.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne. Systerne synlig fra kott, anbefaler montering av waterguard som sikkerhet for eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte oring i overgang slang/blandebatteri/dusjhode.

Montere trinse til dusjdør.

Det anbefales montering av waterguard i tilknytting til systerne.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Sanitærutstyr forøvrig fremstår i normal stand iht. alder.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard i tilknyttet systerne.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser på puss, og renning i skorstein på loft, dette er tegn på at pipeløp trekker fukt.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av fukt

Det er registrert høyere fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsone.

Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kommentert under overflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.9.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

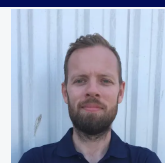
Navn: **Malena Nissen**
Navn: **Simon Lunde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



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 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 garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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: **Gjetaren 50, 4324 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **49**

Bruksnr: **89**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2002 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre, som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene 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 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 arealstandarden (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: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	48	48	0	0	75
2. etasje	53	53	0	0	7
1. etasje	58	52	6	0	30
Totalt m²	159	153	6	0	112

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	48	48	0	Stue/gang, 2 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	53	53	0	Stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	52	45	7	Entre/gang, 2 soverom, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	153	146	7		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod. - 6 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknader:

Lav takvinkel, utilstrekkelig tetting i yttertak, registrert fukt og soppdannelser i undertak.

-Vanninntrenging og saltutslag i yttervegg, dette skyldes manglende fuksikring utvendig.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig grunnmursplast er avsluttet med klemlist.	
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Avdekke resterende grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.	

6.2 Grunnmur og fundament

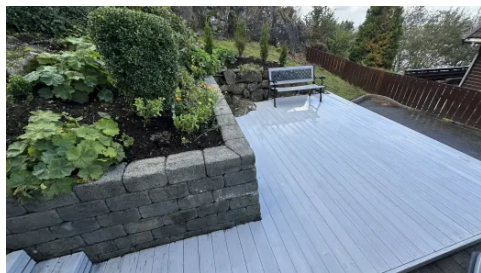


Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ift. alder antas bolig oppført på komprimert drenerende masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur/ringmur i stedsøpt betong, ingen spesielle merknader registrert på synlig del.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad/vaskerom oppgradert i senere tid.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ukjent om dette skyldes fuktsikring, og eller kondensering. Ventilasjon stilt inn på lav styrke på befaringsdagen, mulig årsak kan da være kondensering. Ingen registrert skade i svill ved hulltaking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging, samt opprette bedre ventilering i bolig.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
3 av 4 terrasser inkl. utvendig trapp beiset i 2025. Rekkverk til øvre terrasse montert i 2025.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse

Stedvis noe retningsavik/motfall, tørkesprekker i overflater terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling.

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Manglende rekkverk på nedre terrasser. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Balkong.

Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrasse, påregnelig normalt

Deler av terrassebord er montert tett, noe vannansamling og manglende fall, dette øker fuktbelastning på treverket.

Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm, tilfredstillende på oppføringstidspunktet men lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rekkverk hvor det mangler, samt heve rekkverk hvor det er for lavt ift. dagens krav på 100 cm.

Jevnlig overflatebehandling på treverk må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer oppmalt innvendig og utvendig i 2025.

Ytterdør entre montert i 2015.

Ytterdør bod montert i 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Det er registrert punktert glass i 3 vinduer på befaringsdagen.

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

-Nedbrytning i vinduskarm på soverom ved entre 1. etasje, ingen registrert følgeskader.

-Vinduer på mindre soverom i 3. etasje og 1. etasje tar i karm og behøver justering.

-Stedvis råteskader i vannbord, ingen registrerte følgeskade på befaringsdagen. Nærmere kommentert under utvendig overflater.

-Svelling/slitt brytning til terrassedør 3. etasje, svelling i nedre del av foring innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen. Anbefaler jevnlig vedlikehold, utskiftning på påregnes på kortere sikt.

-Svelling i nedre del av foring til balkongdør 2. etasje innvending, ingen utslag av fukt på befaringsdagen.

Dør henger og tilslutter ikke karm/pakning tilstrekkelig, mulig årsak kan være kondensering, anbefales justert.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Jevnlig overflatebehandlinger av treverk og beslag/hengsler må påregnes.

Enkelte ytterdører og vinduer behøver justering.

Terrassedør 3. etasje og vindu ved entre 1. etasje må påregnes skiftet på kortere sikt.





6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av kledning på gavl sør er opplyst skiftet i 2025.
Kledning malt 2 strøk i 2024.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Det er registrert spredte råteskader i kledning, vindski, listverk og vannbord, anbefales utbedret for å hindre fremtid vanninntrengning.

Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser.

-Liten/manglende drengs/luftespalte over vannbord, dette hindre ventilering og øker fuktbelastningen på treverket.

Registrert råte i enkelte vannbord.

Deler av kledningen er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket, dette øker fuktbelastningen og vedlikeholdsbehovet av kledningen.

-Ved stikkprøvekontroller av musetetting ble det registrert noe mangelfull tetting i utvendig hjørne.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader anbefales utbedret, videre bør det opprettes tilstrekkelig luftning omliggende vannbord. Omfang er ikke avdekket, anbefaler nærmere undersøkelser. Manglende musetetting anbefales utbedret med musekoster.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
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
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert ved besiktelse fra loftstrapp.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.	



6.9 Taktekking



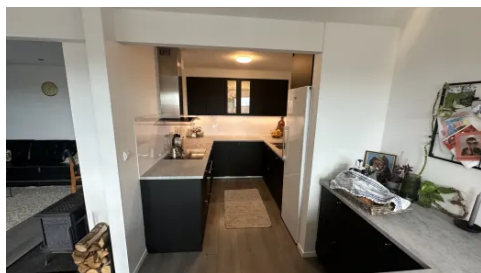
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i overflater. Taktekking rengjort og behandlet med mosemiddel/mosefjerner sep. 2025. Tilstand er satt iht. alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 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 slette fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe bruksmerker i overflater. Fronter oppmalt, benkeplate foliert, ny håndtak, samt ny bakplate over benk montert i 2025.	
Merknad: -Folier har stedvis løsnet. -Svelling i sideplate ved oppvaskmaskin.	
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?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

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

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. 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 boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille	

6.14 Vannledninger



WITAPEX TAPPEVANNSYSTEM					
Rørleggerfirma:			Leverandør: WIRSBO		
			KURSEKORT 1 1401 1001 1001 1001 1001 1001 TELEFON: 04 95 10 20		
KALDTVANNS-KURSER			VARMTVANNS-KURSER		
KURS NR	NAVN PÅ TAPPESTED	NAVN PÅ TAPPESTED	KURS NR	NAVN PÅ TAPPESTED	NAVN PÅ TAPPESTED
1	TILFØRSEL LOFT	18 mm	1	KJØKKEN	15 mm
2	PAFYLLING GULVVARME	15 mm	2	TILFØRSEL LOFT	18 mm
3	KJØKKEN	15 mm	3	BEGGER	18 mm
4	VANNUTRÅKTER	18 mm	4	BADERAR	18 mm
5	BADERAR	18 mm	5	SERVANT	15 mm
6	BADERAR	18 mm	6	UTSLAGSVASK	15 mm
7	SERVANT	15 mm	7		
8	WC	15 mm	8		
9	HØVEDTILFØRSEL	18 mm	9		
10	VASKEMASKIN	15 mm	10		
11	UTSLAGSVASK	15 mm	11		
12			12		
13			13		



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger		TG-1
Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberør, ingen registrert lekkasjer. Merknader: -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader/lekkasjer kan oppstå. 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. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.		

WITAPEX TAPPEVANNSYSTEM									
Rørleggerfirma:					Leverandør: WIRSBO				
KALDTVANNSS-KURSER					VARMTVANNSS-KURSER				
KURS NR.	NAVN PÅ TAPPESTED	RØR DIMENSJON	BEHOLDNING		KURS NR.	NAVN PÅ TAPPESTED	RØR DIMENSJON	BEHOLDNING	
1	TOILETT	15 mm	OFF		1	DUSJ	15 mm	NED	
2	DUSJ	15 mm	NED		2	SERVANT	15 mm	NED	
3	SERVANT	15 mm	NED		3	TILFØRSEL	18 mm	NED	
4	TILFØRSEL	18 mm	NED		4				
5	VANNUTRÅSTER	18 mm	NED		5				
6					6				
7					7				
8					8				
9					9				
10					10				
11					11				
12					12				
13					13				



6.15 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?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

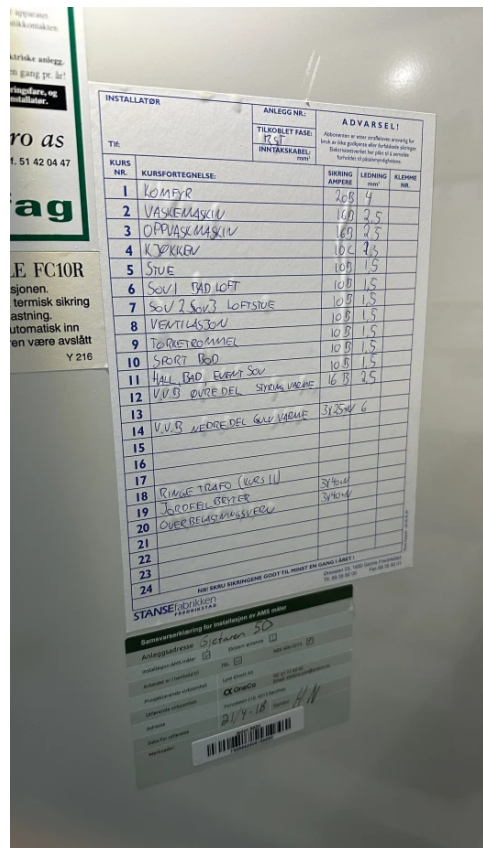
Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei



Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Merknader:

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).
- Manglende fast tilkobling til bereder.

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. EI-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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.16 Vannbåren varme



Type anlegg

Gulvvarme

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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Vannbåren varme i gulv på våtrom og enkelte oppholdsrom i bolig. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system.

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

Rør-anlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Tilstand satt iht. alder.

6.17 Varmesentral



Type anlegg	Annet
Bereder- Kombo EP 300	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmtvannsbereder (OSO Kombo EP 300, 2002)

Berederen forsyner både tappevann og vannbåren varme til våtrom og enkelte gulv i boligen. Det er ikke observert avvik i funksjon.

Risiko for slitasje, lekkasje og redusert energieffektivitet øker med alder. Videre bruk forutsetter jevnlig tilsyn.

Berederen er ca. 23 år gammel og har med dette passert anbefalt levetid (normalt 15–20 år).

Ingen umiddelbar behov for tiltak, men en utskifting bør påregnes på sikt.

6.18 Ventilasjon



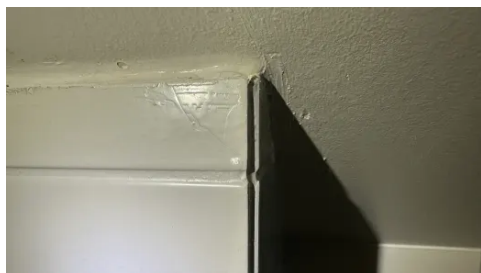
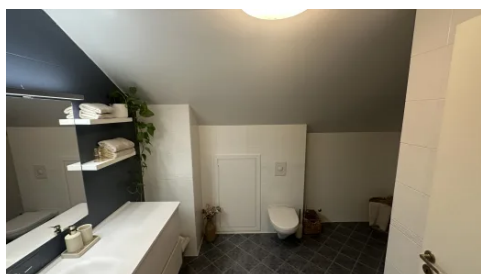
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjons rens foretatt i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
2014	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
 Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.
 Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, dette skyldes trolig kondensering.
 Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
 Ventilasjons rens foretatt 2014.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler jevnlig service av anlegget.
 Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

6.19 Våtrom: 3. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnisjen, vegg hengt toalett og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varme i gulv.
 Ca 39 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Fliser oppmalt, og servant i innredning, dusjhjørene montert i senere tid.

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? Ja

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

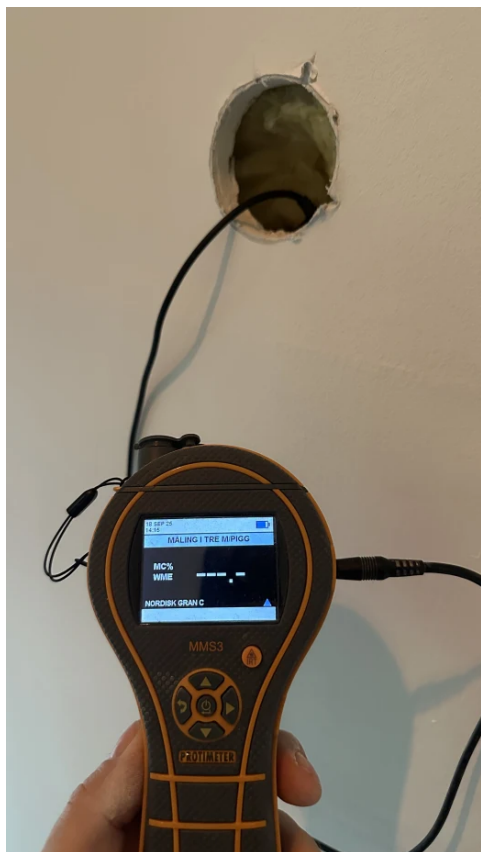
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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 fra byggeåret.

Merknader:

- Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
- Soppdannelser, og noe fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.
- Sokkel for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnise vil vann forårsake skade i tilstøtende konstruksjoner.
- Registrert riss/sprekk/avskalling i flis enkelte vegg overflate, dette skyldes utløste spenninger. Da skader er registrert utenfor våtsone vil det ikke være umiddelbare behov for utbedring.
- 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 diffusjon, og eller isolasjon på overliggende avtrekkskanal.
- Re-sillikone overgang gulv/vegg i dusjnisen.
- Montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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 tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Konstruksjon kan påføres skade ved eventuell lekkasje. Krav til lekkasje åpning/synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget sistene var ikke gjeldende på oppføringstidspunktet.
- Engen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
- 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

- Tette omliggende vannuttak under servant.
- Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisen, vegg hengt toalett og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Lekkasje i overgang slang/blandebatteri/dusjhode. Dusjdør mangler trinse. Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Sisterner synlig fra kott, anbefaler montering av waterguard som sikkerhet for eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte oring i overgang slang/blandebatteri/dusjhode. Montere trinse til dusjdør. Det anbefales montering av waterguard i tilknytting til sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

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
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.20 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, høytrykks laminerte våtromsplater på vegg, med belegg på gulv og vegg i teknisk del rom.

Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning, dusjnisen, bereder, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran og fordeler skap for vann og vannbåren varme.

Mekanisk avtrekk.

Varme i gulv.

Ca 45 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom oppgradert i regi av forrige eier i 2014.

Sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj skiftet sep. 2025.

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Overflater generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrert "bom", hulrom under 2 fliser ved dørterskel. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov for tiltak.

-Våtromsplater i dusj er ikke montert i skinne iht. leverings beskrivelse. Det ble på befaringsdagen registrert mindre skadet i nedre del av vegg plate, svelling i skjøt, og generell høye fuktverdier.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsone. Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann. Anbefaler at dusjplater skiftes i dusj.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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.

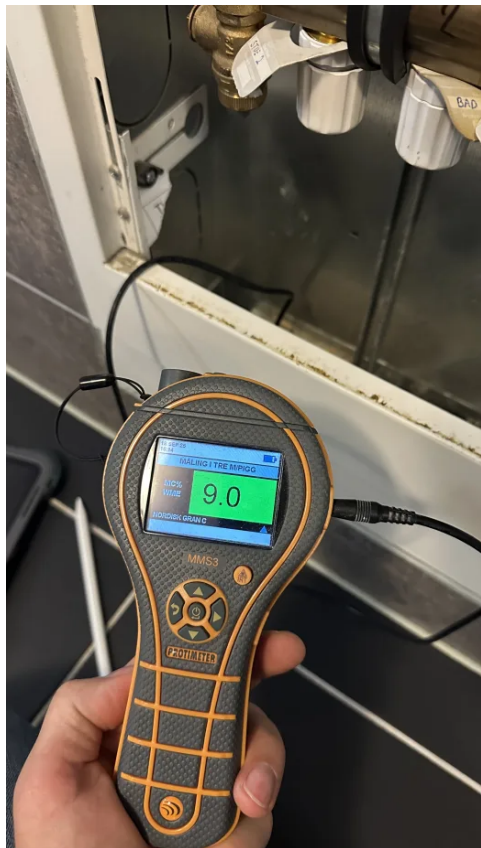
Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt gulv og sluk, og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning, dusjnisjen, bereder, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran og fordeler skap for vann og vannbåren varme.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sanitærutstyr forøvrig fremstår i normal stand iht. alder.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard i tilknyttet sistene.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----



Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-IU

Det er registrert høyere fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig å forta hulltaking fra tilstøtende vegg mot dusjsonen.
Det ble ikke registrert fukt ved fuktmåling i svill i sideliggende fordeler skap for vann.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kommentert under overflate.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



6.21 Øvrig: Innvendig trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater.

Merknader:

- Manglende håndløper på vegg i trapp.
- Trapp etterstrammet sep. 2025.

6.22 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Dørblad synes skiftet i senere tid.
- Enkelte dørblad tilslutter karm skjevt, eller er montert skjevt og tar i karm, påregnelig med mindre justeringer.

6.23 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue 2. etasje.

Merknader:

-Eier opplyser at pipe ble feiet vår 2025, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Skorstein mangler behandling over tak, registrert mosedannelser på puss, og renning i skorstein på loft, dette er tegn på at pipeløp trekker fukt.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

6.24 Øvrig: Garasje i rekke - 17m2

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur i stedstøpt betong og plate av asfalt.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

-Begynnende iring/korrodering i ledd port.

-Listverk omliggende port står i terrenget, noe nedbrytning i nedre del av treverk.

-Mye oppbevart på befaringsdagen, begrenset tilkomst for inspeksjon.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.25 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-17 mm avvik på total planhet.

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

Innvendige oppgraderinger:

-Byttet gulv i alle rom utenom badrom og gang; Berry Alloc grand avenue, prime, høytrykkslaminat gulv i 2023/25.

-Innvendige tak: malt i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger i toppdekke, ujevnheter i malt tapet, påregnelig normalt iht. alder.

6.26 Øvrig: Støttemur/utvendig trapp



Beskrivelse

Støttemur i betongstein og naturstein.

-Rekkverk mangler på støttemur, trapp og tak til utvendig bod.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

-Sig i nedre del av natursteinsmur.



6.27 Øvrig: Terrengforhold

Beskrivelse

Bolig oppført i skrånet terreng

Oppsummering av øvrig

TG-3

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.28 Øvrig: Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger antatt fra byggeåret, uttak i alle etasjer. Støvsuger og røropplegg er ikke kontrollert eller funksjonstestet av takstingenør.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant