

Olabakken 4 4322 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1992

BRA: 121 m²

BRA-i: 116 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

11

TG-3

4

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, tilleggssbygninger (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/35440>

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

Våtrom: 1etg

Oppsummering av overflater

Overflater på gulv og vegger er fra byggeår 1992 og har overskredet forventet levetid. Det er registrert slitasje og alderstypiske merker. TG3 settes på grunn av alder og overskredet brukstid. Det er registrert sluk under dusjkabinett. Fra membran ved dør er det målt ca. 10 mm fall frem til front av kabinettet. Det var ikke mulig å måle fallforholdene under selve kabinettet.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder må renovering påregnes i nærmere fremtid.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke lot seg flytte ved befaring. Tilstanden på sluket er derfor ikke vurdert. Med bakgrunn i våtrommets alder og oppbygning må det påregnes at slitasje eller tette avløp kan forekomme over tid, selv om det ikke ble observert lekkasje i tilgjengelige områder.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til vaskemaskinopplegg. Eier har opplyst at det tidligere har forekommet lekkasje til nabo under, men at kontroll utført av rørlegger i 2022 ikke avdekket behov for utbedring. I forbindelse med dette ble det etablert en åpen inspeksjonsluke i tilstøtende rom bak vaskemaskin.

TG3 settes på grunn av alder (før 1997) og risiko for svekket tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: 2etg

Oppsummering av overflater

Badet er fra byggeår 1992 og har overskredet forventet brukstid. Det er ikke fall til sluk – gulvet er nivellert med 0 mm fall. Membranoppbrett ved dør lot seg ikke kontrollere. Det registreres misfarging og skader i overflater, som samlet sett indikerer slitasje og risiko for fuktnetrengning.

TG3 settes på grunn av alder, manglende fall og registrerte skader i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å renovere bad for å oppnå dagens standard.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Våtrom oppført før 1997 mangler dokumentasjon på tettesjikt i samsvar med dagens krav, og levetiden er overskredet. Risiko for skjulte fuktskader vurderes som høy.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å renovere bad for å oppnå dagens standard, og unngå fremtidige lekkasjer.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmene på vinduer fra byggeår fremstår værslitte. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er også registrert fuktmerker i takvinduer 2. etg, det ble ikke registrert noe fukt ved måling på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres justering av vinduer som tar i karm for å sikre normal funksjon. Videre anbefales det å følge med på takvinduer for å hindre videre vannskader, og evt bytte vannskadede foringer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fukt/kondensmerker i sutaksplater på loftet. Tilgangen var begrenset, og inspeksjonen er derfor kun utført visuelt via gardintrapp, og ingen fuktmåling ble derfor gjort. Omfanget av skadene er ikke avklart, men funnene indikerer mulig kondensproblematikk eller utilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en grundigere kontroll av loftet med bedre tilgang for å avklare årsak og omfang av fuktmerkene.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Enkel nivellering viser høydeforskjeller på mellom 0–20 mm i total planhet. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må utbedringer påregnes.

Det er observert større bruksmerker, hakk og riper i parketten i 1. etg, samt stedvis gliper og svellinger i gulvbelegg i 2. etg. Forholdene vurderes å være i samsvar med normal slitasje og alder, men tiltak som sliping eller utskifting må påregnes dersom et jevnere estetisk uttrykk ønskes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er etablert i 2012, og kjøkkenviften er utskiftet i 2021.

Kjøkkenfronter er hvit profilerte, med laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning og gulv viser normal bruksslitasje som er forventet i forhold til alder. Det er ikke registrert unormale avvik.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist stakeluke i boenheten. Eventuell staking må utføres via sluk eller andre tilgjengelige avløpsinstallasjoner. De innvendige avløpsrørene er fra byggeår og har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader i tiden fremover. Det ble også registrert noe treg avrenning i servant på bad 2. etg. Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Ledningsnett

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vurderes å være økt risiko for lekkasjer. Ved funksjonstest med tapping fra to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Ingen behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke sluk i rommet, men det er etablert avløpsrør fra trykkventilen på berederen til avløp. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og vurderes å ha usikker restlevetid. Forventet levetid på 15-20 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: 1etg

Oppsummering av sanitærutstyr

Utstyr: servant i innredning, toalett, dusjkabinett, opplegg vaskemaskin.

Våtrom: 2etg

Oppsummering av sanitærutstyr

Utstyr: Toalett, dusjkabinett, servant i innredning.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Fremlagte tegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning i leiligheten.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest/brukstillatelse.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverommet har takvindu som eneste alternative rømningsvei. Underkant av vinduet er målt til over 1,0 m fra gulv, noe som avviker fra forskriftskravet til rømningsvindu. Vinduet vurderes derfor ikke å oppfylle kravene til godkjent rømningsvei.

For å oppfylle krav til rømningsvei må det etableres en løsning som muliggjør trygg rømning. Det kan eksempelvis være fastmontert stige, plattform eller annet klatrebart tiltak under vinduet, slik at vinduet kan fungere som godkjent rømningsvei.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannpparat er ikke noe trykk igjen.
Varslere og apparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
10.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Björg Heidi Lunde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simen Sabalis**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **41365416**
Epost: **simen@duotakst.no**



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er 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.

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: **Olabakken 4, 4322 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **46**

Bruksnr: **587**

Festenr:

Seksjonsnr: **9**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1992 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk. Etasjeskillere er betong og trebjelkelag. Balkongene er utført i betongkonstruksjon. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket er av saltak med takstein.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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 byggteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	81	76	5	0	7
2. etasje	40	40	0	0	0
Totalt m²	121	116	5	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	74	2	Entre/gang, soverom, bad, stue, kjøkken - BRA-i (internt bruksareal)	Bod - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	40	40	0	Loftstue, 2 soverom, bad	
Totalt m²	116	114	2		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Bod i kjeller, målt til 5 m2 - BRA-e

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking av terrasse. Uvisst alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Betongbalkongen er tekket med membranduk og tilfredsstillende oppbrett mot vegg. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaring, og konstruksjonen vurderes å være i funksjonell stand i forhold til alder.	

6.2 Vinduer og dører



Takvindu bad

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet vindu og dør ved balkong.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmene på vinduer fra byggeår fremstår værslitte. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er også registrert fuktmerker i takvinduer 2. etg, det ble ikke registrert noe fukt ved måling på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres justering av vinduer som tar i karm for å sikre normal funksjon. Videre anbefales det å følge med på takvinduer for å hindre videre vannskader, og evt bytte vannskadede foringer.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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)	
Det registreres fukt/kondensmerker i sutaksplater på loftet. Tilgangen var begrenset, og inspeksjonen er derfor kun utført visuelt via gardintrapp, og ingen fuktmåling ble derfor gjort. Omfanget av skadene er ikke avklart, men funnene indikerer mulig kondensproblematikk eller utilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en grundigere kontroll av loftet med bedre tilgang for å avklare årsak og omfang av fuktmerkene.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag, Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Større og mindre ujevnheter i gulv forekommer, og dette kan i flere tilfeller tilskrives varierende krymping i treverk. For betonggulv kan ulik krymping eller nedbøyning forekomme, og mindre ujevnheter anses som normalt. Det er påregnelig med små hakk, enkelte gliper og noe falming i overflater med en viss alder.

Enkel nivellering viser høydeforskjeller på mellom 0–20 mm i total planhet. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet, må utbedringer påregnes.

Det er observert større bruksmerker, hakk og riper i parketten i 1. etg, samt stedvis gliper og svellinger i gulvbelegg i 2. etg. Forholdene vurderes å være i samsvar med normal slitasje og alder, men tiltak som sliping eller utskifting må påregnes dersom et jevnere estetisk uttrykk ønskes.

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning er etablert i 2012, og kjøkkenviften er utskiftet i 2021. Kjøkkenfronter er hvit profilerte, med laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning og gulv viser normal bruksslitasje som er forventet i forhold til alder. Det er ikke registrert unormale avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenviften er funksjonstestet og har tilfredsstillende avtrekksevne.



6.6 Lovlighet



Takvindu soverom



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Fremlagte tegninger stemmer ikke overens med dagens planløsning i leiligheten.

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?

Ja

Det er ikke fremlagt ferdigattest/brukstillatelse.

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

Ja

Soverommet har takvindu som eneste alternative rømningsvei. Underkant av vinduet er målt til over 1,0 m fra gulv, noe som avviker fra forskriftskravet til rømningsvindu. Vinduet vurderes derfor ikke å oppfylle kravene til godkjent rømningsvei.

For å oppfylle krav til rømningsvei må det etableres en løsning som muliggjør trygg rømning. Det kan eksempelvis være fastmontert stige, plattform eller annet klatrebart tiltak under vinduet, slik at vinduet kan fungere som godkjent rømningsvei.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannpparat er ikke noe trykk igjen.
Varslere og apparat er over 10 år.

6.7 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Trappen er en åpen tretrapp fra byggeår. Det ble ikke registrert avvik ved befarings. Normal bruksslitasje iht. alder.

6.8 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist stakeluke i boenheten. Eventuell staking må utføres via sluk eller andre tilgjengelige avløpsinstallasjoner. De innvendige avløpsrørene er fra byggeår og har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader i tiden fremover. Det ble også registrert noe treg avrenning i servant på bad 2. etg.

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Ledningsnett

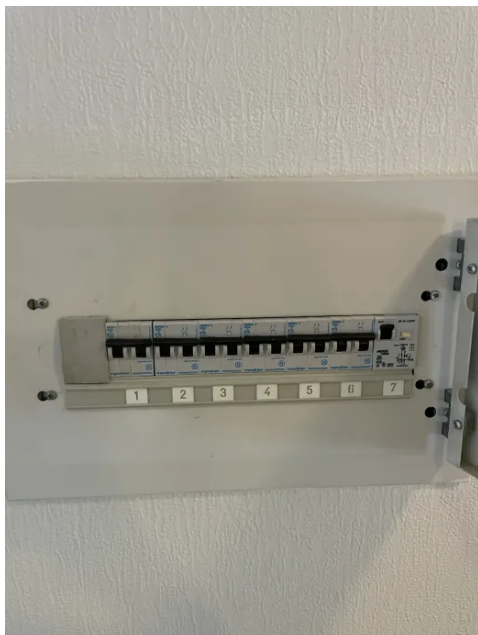
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vurderes å være økt risiko for lekkasjer. Ved funksjonstest med tapping fra to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Ingen behov for tiltak.	

6.10 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.

6.11 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.12 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkken

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1991

Størrelse

116

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

Det er ikke sluk i rommet, men det er etablert avløpsrør fra trykkventilen på berederen til avløp. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og vurderes å ha usikker restlevetid. Forventet levetid på 15-20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

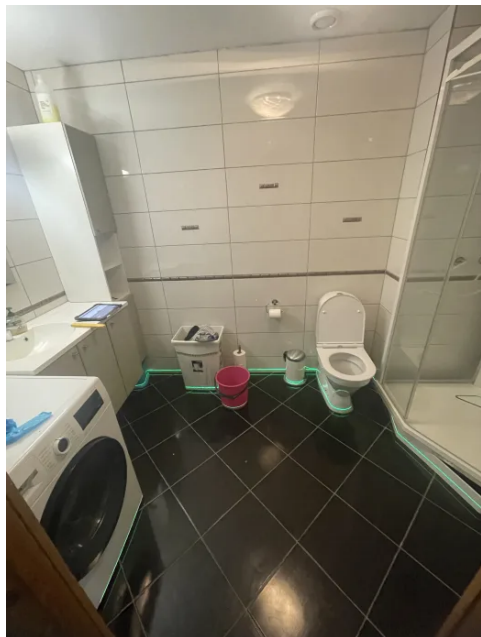
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonsaggregatet er plassert på loft. På grunn av manglende adkomst helt opp til aggregatet er det ikke foretatt nærmere kontroll utover visuell besiktigelse. Det er for øvrig kontrollert på avtrekks punkter ved bad og kjøkken at det er tilfredsstillende avtrekk.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Overflater på gulv og vegger er fra byggeår 1992 og har overskredet forventet levetid. Det er registrert slitasje og alderstypiske merker. TG3 settes på grunn av alder og overskredet brukstid. Det er registrert sluk under dusjkabinett. Fra membran ved dør er det målt ca. 10 mm fall frem til front av kabinettet. Det var ikke mulig å måle fallforholdene under selve kabinettet.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder må renovering påregnes i nærmere fremtid.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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-3**

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke lot seg flytte ved befaring. Tilstanden på sluket er derfor ikke vurdert. Med bakgrunn i våtrommets alder og oppbygning må det påregnes at slitasje eller tette avløp kan forekomme over tid, selv om det ikke ble observert lekkasje i tilgjengelige områder.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til vaskemaskinopplegg. Eier har opplyst at det tidligere har forekommet lekkasje til nabo under, men at kontroll utført av rørlegger i 2022 ikke avdekket behov for utbedring. I forbindelse med dette ble det etablert en åpen inspeksjonsluke i tilstøtende rom bak vaskemaskin.

TG3 settes på grunn av alder (før 1997) og risiko for svekket tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**50 000 - 150 000****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: servant i innredning, vaskemaskinopplegg, dusjkabinett, toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Utstyr: servant i innredning, toalett, dusjkabinett, opplegg vaskemaskin.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

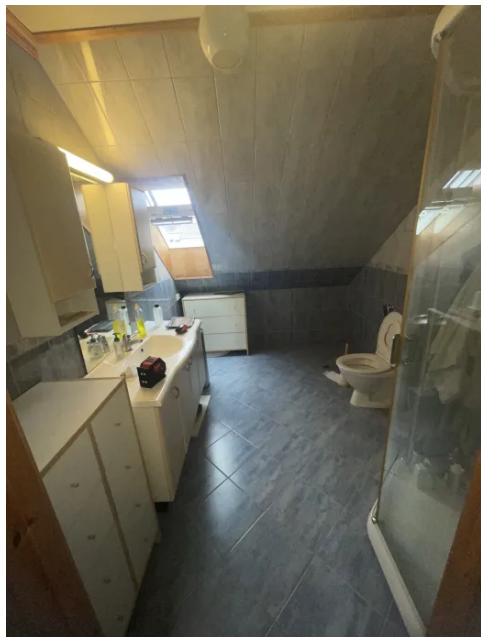
Oppsummering av fukt**TG-1**

Ingen fukt registrert ved fuktmåling i tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Badet er fra byggeår 1992 og har overskredet forventet brukstid. Det er ikke fall til sluk – gulvet er nivellert med 0 mm fall. Membranoppbrett ved dør lot seg ikke kontrollere. Det registreres misfarging og skader i overflater, som samlet sett indikerer slitasje og risiko for fuktinntrengning.

TG3 settes på grunn av alder, manglende fall og registrerte skader i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å renovere bad for å oppnå dagens standard.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Våtrom oppført før 1997 mangler dokumentasjon på tettesjikt i samsvar med dagens krav, og levetiden er overskredet. Risiko for skjulte fuktskader vurderes som høy.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å renovere bad for å oppnå dagens standard, og unngå fremtidige lekkasjer.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Utstyr: Toalett, dusjkabinett, servant i innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Ingen fukt registrert ved hulltaking i tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant