

Gartneriveien 11 4316 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2008

BRA: 108 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/36023>

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer.

Tg.2_vannmerker slitasjemerker i benkeplate ved siden av vask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Tg.3_Det registreres fukt/fuktskader i parkett på gulvet bak kjøleskap, dette skyldes høyst sannsynlig utettheter fra kjøleskapet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med utskiftning av parkett på kjøkken inntil gulvlist skille mot stue.

Dersom lekkasje er fra kjøleskap må den erstattes med ny.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

TG.1_ Kledning i fasade nord er skiftet ut i 2025, fagfolk skal være brukt. (Frøiland Bygg).

Ifølge eier er deler av kledning i fasade nord utbedret (lyseblå) med etablert lufting over vindu og øverst.

Mens sorte delen er ikke byttet. Vindu 1.etg og terrassedør nord samme siden ble byttet sammen med kledning.

Enkelte sprekker i kledning registrert fasade nord.

Liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Gesimsbeslag på tak fasade nord ligger tett inn mot utvendig kledning dette kan hindre lufting bak kledning og veggkonstruksjon.

Det er begrenset tilkomst for kontroll av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utvendig kledning i fasade nord fra byggeåret, påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales oppgradert.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales kontrollert/oppgradert.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium fra byggeåret, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.

Påregnelig med noe slitasje i gesimsbeslag fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Gesimsbeslag på tak mot fasade nord ligger tett inn mot yttervegg, mangler luftespalte, dette kan hindre tilstrekkelig utluftning bak kledning.

Feil/ ujevnt fall, medfører uheldig vansamling av vann på taket.

Tidligere utettheter i taktekking, luftkanal som stikker ut over tak uten takhatt (ukjent modell) som kan føre til inndrev, rust i skruer beslag påvist.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er påvist forhold som kan medfører risiko for skjulte skader.

Taktekking

Oppsummering

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, lappet i 2 steder, ifbm tidligere utettheter i taktekningen.

Vannsamlinger på tak indikerer lite fall, vann bør med fordel ledes vekk fra bygningen.

- Tidligere utettheter i taktekning ved område rundt pipe, kan indikere behov for oppgradering.

Anbefalte tiltak

Påviste forhold indikere behov for vedlikehold, taktekkingen anbefales oppgradert.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

TG.3_ fuktskade i parkett på kjøkken bak kjøleskapet.

Tidligere drypplekkasje fra himling i hovedsoverom ved siden av pipe, skyldes utettheter i taktekningen som skal være utbedret ifølge eier.

Det ble foretatt fuktmålinger i berørt område, det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

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

TG.3_ fuktskade i parkett bak kjøleskapet, påregnet kostnad for lokal utbedring estimert til kr. 15.000,-

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.

Tg.2_Det registret knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, evt. tiltak ifbm. knirk kan vurderes.

Øvrig: Utvendig bod

Oppsummering

- Det er registrert fuktskader på innsiden av yttervegg (GU- gips).
- Det er ikke etablert luftning mot gesimsbeslag i overgang tak/yttervegg.
- Mose på taket anbefales fjernet, den tiltrekker fukt, mose er fjernet fra carport etter befarig.
- Det er ikke synlig etablert lufteventil.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd, utluftning utbedres, mose fjernes.

Det er påvist forhold som kan medfører økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2025

Rapportdato
3.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Therese Vatndal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **BORG TAKST AS**

Epost: **ws@borg-takst.no**

BORG TAKST AS 

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

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

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

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

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

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Gartneriveien 11, 4316 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **62**

Bruksnr: **2116**

Festenr:

Seksjonsnr: **5**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2008 - Eiendomsverdi på nett
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Smeaheia i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Rekkehus som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Flat tak i tre som er tekket med takpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Innvendige vegger med malte/tapetserte overflater.

Oppvarming.

Vedovn, varmepumpe, elektrisk, varme.

Tomt.

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Parkering i gårdsrommet og i carport.

Sammendrag.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor 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://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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. Rombenevnelsen 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)
1. etasje	56	50	6	0	0
2. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	108	102	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entré/gang, wc og stue/kjøkken.	
2. etasje	52	46	6	Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	102	96	6		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig bod i 1.etasje inngår BRA-e.
Terrasse på ca. 20 m2 medfølger, ikke nærmere oppmålt.
Carport (ca. 15 m2)er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omringende terreng ringmur.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Terrassegulv er montert utenpå kledning.

Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

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

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

Sprekk i utv. belistning rundt ved stuevindu mot terrasse.

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

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

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

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

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

6.5 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av kledning i fasade nord er oppgradert/skiftet ut i 2025 ifølge eier, utluftning utbedret fagfolk skal være brukt.(Frøyland bygg) For mer info konferer eier.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

TG.1_ Kledning i fasade nord er skiftet ut i 2025, fagfolk skal være brukt. (Frøiland Bygg). Ifølge eier er deler av kledning i fasade nord utbedret (lyseblå) med etablert lufting over vindu og øverst. Mens sorte delen er ikke byttet. Vindu 1.etg og terrassedør nord samme siden ble byttet sammen med kledning.

Enkelte sprekker i kledning registrert fasade nord.

Liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Gesimsbeslag på tak fasade nord ligger tett inn mot utvendig kledning dette kan hindre lufting bak kledning og veggkonstruksjon.

Det er begrenset tilkomst for kontroll av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utvendig kledning i fasade nord fra byggeåret, påregnelig med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales oppgradert. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utluftning av kledning i fasade nord ved gesims beslag og i bunn mot terreng anbefales kontrollert/oppgradert.

6.6 Renner og nedløp

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av aluminium fra byggeåret, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.

Påregnelig med noe slitasje i gesimsbeslag fra byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Via stige
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ja
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Gesimsbeslag på tak mot fasade nord ligger tett inn mot yttervegg, mangler luftespalte, dette kan hindre tilstrekkelig utluftning bak kledning.
Feil/ ujevnt fall, medfører uheldig vansamling av vann på taket.
Tidligere utettheter i takteking, luftkanal som stikker ut over tak uten takhatt (ukjent modell) som kan føre til inndrev, rust i skruer beslag påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd.
Det er påvist forhold som kan medfører risiko for skjulte skader.

6.8 Taktekking



Type tekking	Annet
Taket er tekket med takpapp.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Feil/ ujevnt fall, medfører uheldig vansamling av vann på taket. Tidligere utettheter i takteking., lokale tiltak med tekning asfaltpapp er utført ifbm tidligere lekkasje ifølge eier., Dokumentasjon på evt. utbedring av skade er ikke fremvist. Det ble ikke registrert fukt i berørt område himling på befaringsdagen.. Luftkanal som stikker ut over tak er uten tak hatt (ukjent modell) dette anses som en uheldig løsning da dette kan føre til inndrev, rust påvist i skruer i beslag.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Taket er tekking med asfaltbelegg fra byggeåret, lappet i 2 steder, ifbm tidligere utettheter i taktekningen. Vannsamlinger på tak indikerer lite fall, vann bør med fordel ledes vekk fra bygningen. - Tidligere utettheter i taktekning ved område rundt pipe, kan indikere behov for oppgradering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste forhold indikere behov for vedlikehold, taktekkingen anbefales oppgradert. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

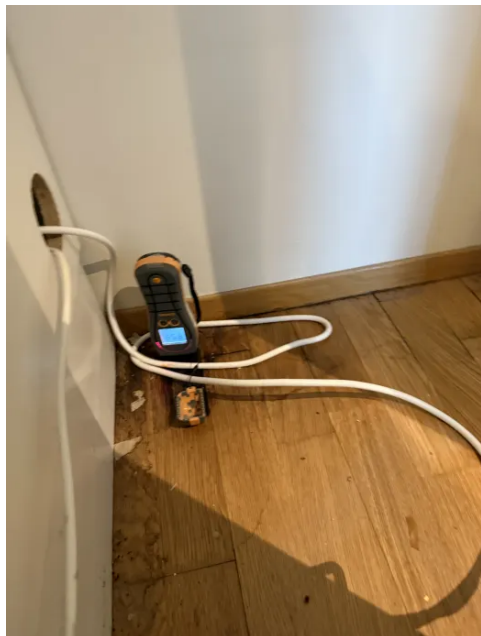
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. TG.3_ fuktskade i parkett på kjøkken bak kjøleskapet. Tidligere drypplekkasje fra himling i hovedsoverom ved siden av pipe, skyldes utettheter i taktekningen som skal være utbedret ifølge eier. Det ble foretatt fuktmålinger i berørt område, det ble ikke avdekket fukt på befaringsdagen.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
TG.3_ fuktskade i parkett bak kjøleskapet, påregnet kostnad for lokal utbedring estimert til kr. 15.000,-

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipe over tak er tilsynelatende ubehandlet, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år

Vedovn montert i 2024 av fagfolk, for mer info konferer eier.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitaser.

Tg.2_vannmerker slitasjemerker i benkeplate ved siden av vask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Tg.3_Det registreres fukt/fuktskader i parkett på gulvet bak kjøleskap, dette skyldes høyst sannsynlig utettheter fra kjøleskapet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med utskiftning av parkett på kjøkken inntil gulvlist skille mot stue.

Dersom lekkasje er fra kjøleskap må den erstattes med ny.

Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 22.05.2008.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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-2
Innvendig trapp i tre, normal bruksslitasje, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater. Tg.2_Det registret knirk i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, evt. tiltak ifbm. knirk kan vurderes.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad (2024).	
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

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

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

6.16 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

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?

Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-1

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

Ingen direkte synlige avvik.

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

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

6.17 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ny måler 2022 One Co.
EL - bil lader fra 2021

Det er gjennomført en el kontroll datert 23/4-2021 R.E. Gjesdal AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

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.

6.18 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vedovn og varmpumpe fra 2024 ifølge eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2007	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Merknad: berederen har passert 18 år og har usikker restlevetid.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter skiftet 2025 ifølge eier.	
Når var siste service på anlegget?	
2025, ifølge eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Baderommet er oppgradert i 2024, fagfolk skal være brukt.
Kvittering fremvist fra rørlegger Torgersen.

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? 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? Nei

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Baderom fra 2024, normal bruksslitasje i overflater.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 15 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel, noe lite fall fra terskel mot hjelpesluk.

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? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Innredning fra 2024, i normal stand.
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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 foretatt fuktmåling fra hul gjennomring i vegg til sentral støvsuger fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 6,9 vekt% dvs. under metnings punkt for fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.

6.22 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Carport m/bod oppført med ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler.
Flatt tak i tre som er tekket med papp.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Det er registrert fuktskader på innsiden av yttervegg (GU- gips).
- Det er ikke etablert luftning mot gesimsbeslag i overgang tak/yttervegg.
- Mose på taket anbefales fjernet, den tiltrekker fukt, mose er fjernet fra carport etter befarig.
- Det er ikke synlig etablert lufteventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd, utluftning utbedres, mose fjernes.
Det er påvist forhold som kan medfører økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader.



6.23 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Tidligere skadedyr, observert skjeggkre og brødbiller ifølge eier.
Tidligere skjeggkre fjernet av forrige eier. Brødbillene observert og behandlet av skadedyrbekjempelses firma Pelias.
For mer info konferer eier.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant