

Småkjelvene 6 D 4332 FIGGJO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 52 m²

BRA-i: 47 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

7

TG-3

1

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/34874>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Fuktskade i vindu på soverom, vindusglass har løsnet fra pakningen, fukt påvist i karm og foring, vindu fremstår som utett og må påregnes skiftet.

Vindu er strie å betjene og anbefales ikke brukt inntil tiltak reparasjon er gjennomført.

Sameiet er informert om skade ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vindu med skade må påregnes.

Manglende tiltak kan føre til at fuktskade forverrer seg og spredes videre innover.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkongen er delvis tekket med asfaltapp.

TG.2

Bunnsvilla rekkverk er montert direkte på terrassebord, som kan hindre tilstrekkelig utluftning, og har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Noe nedbrytning og grønske i terrassebord, nedbrytning og avskalling i malt håndlist.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Enkelte vinduer/dører har behov for noe justering.

- Vannmerker i nedre del foring ytterdør, skyldes antatt tidligere forhold.

- Noe topping i finer nedre vindusforinger i stue, det ble ikke registrert fukt i berørte områder.

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

- Skade i vindu på soverom (egen post)

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.

Hakk i utv. overflate ytterdør ved lås, tyder på tidligere forsøk med å få opp låst dør.

Innerdører trenger justering, dør til bad tar i karm.

Anbefalte tiltak

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

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

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

TG.2_ Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask, slitt parkett ved kjøkken skyldes vannsøl.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer.

- Det registreres fuktskader i parkett rundt kjøleskap, anses å skyldes tidligere forhold.

- Topping, fuktskade i skjøtet benkeplate.

Ingen registrert fukt i toppdekket omliggende innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påpekte forhold utbedres.

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

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har mekanisk avtrekk men er tilsynelatende lite brukt, noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er derimot tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, og 2 sluker i gulvet.

Vannsikkerheten er dermed ivaretatt.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ca. 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 25 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

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

- Nedbrytning og tegn etter vannsøl i bunn av dør list, dør til bad tar i karm.

- Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Misfarging og tegn til sverte sopp i silikon fuger i dusj, kan skyldes feil type silikon uten soppdrepende stoffer.

- Hakk i flis på gulvet foran servant i innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

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

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

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.8.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingunn Matthes Ofstad**

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 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.

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

Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavik i boliger av denne alder.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle borettslaget.

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

Det er forøvrig utført ufagmessig arbeid i og på boligen som ikke er nærmere beskrevet i rapporten.

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

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.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Småkjelvene 6 D, 4332 Figgjo

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 29

Bruksnr: 312

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 13

Leilighetsnr:

Byggeår: 2008 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde Figgjo i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Leilighet i 3.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong.

Etasjeskiller i tre.

Yttervegger i betong og bindingsverk av tre utvendig kledd med trepaneler.

Saltak tekket med betongtakstein

Vinduer og dører med isolerglass.

Terrasse medfølger.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulv i entre og på bad.

Innvendige vegger tapetsert/malt, himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk, varmekabler i entre/gang og på bad.

Parkering/tomt.

Det medfølger biloppstilling til en bil og en utvendig bod i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Sammendrag.

Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed 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. 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)
3. etasje	52	47	5	0	6
Totalt m²	52	47	5	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

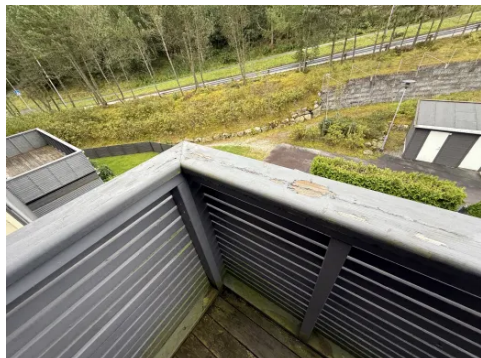
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	47	47	0	Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken	
Totalt m²	47	47	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.
Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkongen er delvis teknet med asfaltapp. TG.2 Bunnsvilla rekkverk er montert direkte på terrassebord, som kan hindre tilstrekkelig utluftning, og har større fuktbelastning enn treverket ellers. Noe nedbrytning og grønske i terrassebord, nedbrytning og avskalling i malt håndlist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

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

Enkelte vinduer/dører har behov for noe justering.

- Vannmerker i nedre del foring ytterdør, skyldes antatt tidligere forhold.
 - Noe topping i finer nedre vindusforinger i stue, det ble ikke registrert fukt i berørte områder.
 - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
 - Skade i vindu på soverom (egen post)
- 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.
- Hakk i utv. overflate ytterdør ved lås, tyder på tidligere forsøk med å få opp låst dør.
- Innerdører trenger justering, dør til bad tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vindu soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Fuktskade i vindu på soverom, vindusglass har løsnet fra pakningen, fukt påvist i karm og foring, vindu fremstår som utett og må påregnes skiftet. Vindu er strø å betjene og anbefales ikke brukt inntil tiltak reparasjon er gjennomført. Sameiet er informert om skade ifølge eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vindu med skade må påregnes. Manglende tiltak kan føre til at fuktskade forverrer seg og spredes videre innover.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

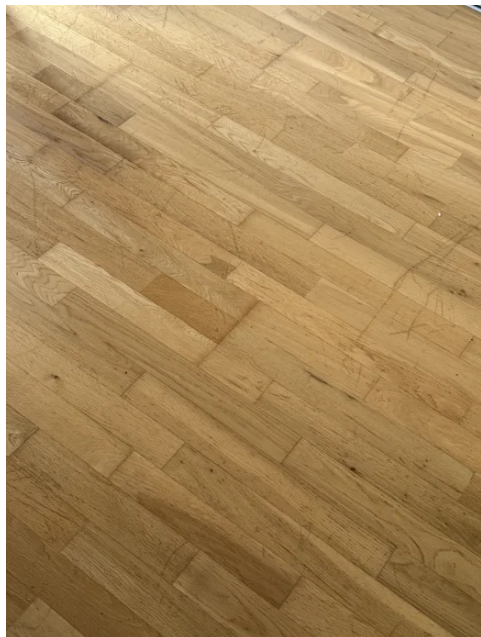
Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er ingen adkomst til loftet.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

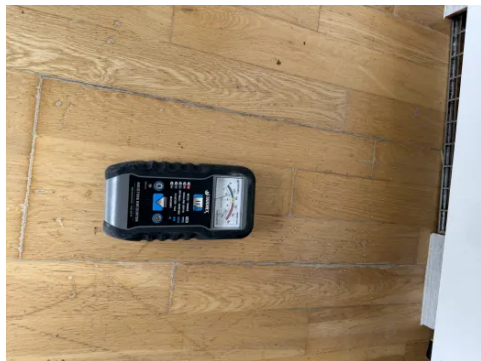
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

TG.2_ Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Misfarging og enkelte vannskjolder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask, slitt parkett ved kjøkken skyldes vannsøl.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.



Tegn etter tidligere lekkasje /vannsøl i parkettgulv foran kjøleskap på kjøkken.

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitaser.

- Det registreres fuktskader i parkett rundt kjøleskap, anses å skyldes tidligere forhold.
- Topping, fuktskade i skjøtet benkeplate.

Ingen registrert fukt i toppdekket omliggende innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påpekte forhold utbedres.

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

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

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).

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 30.12.2011	
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

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. 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.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
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?	Ukjent
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 er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen direkte vesentlige merknader. - påregnelig med noe iring på vannrør i kobber ved stoppekran. 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.	

6.10 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?	Ja
Ny måler 4/1 -2023, One Co.	
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?	Ja
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

Elektriske anlegget antatt i fra byggeåret, ingen synlige avvik registrert. Det er gjennomført en el kontroll av Harestad Elektriske NEK 400.2006 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. 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.

6.11 Varmesentral



Type anlegg

Annet

Gassovn, elektrisk panelovner, og varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Service foretatt 2024 Boliggass AS, kvittering fremvist.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Gassovn i stue, anlegg og tilbehør er ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Sist service med årlig tilsyn på gass peis (faktura) datert 29.11.2024, utført av Boliggass AS.

TG.1 begrunnes med at ingen merknader er gitt.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

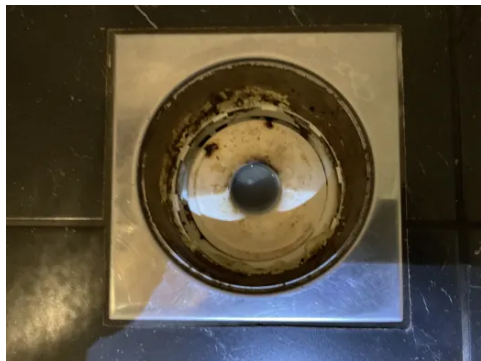
Plassert på gulv

Årstall	
2009	
Størrelse	
ca.200 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.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrom og kjøkken har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Leiligheten har mekanisk avtrekk men er tilsynelatende lite brukt, noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.	

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom.



Undersøkelsen i vegg overflate dusj viser ingen tegn til fukt.



Hakk i flis.

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, mekanisk avtrekk.

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? 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? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er derimot tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, og 2 sluker i gulvet. Vannsikkerheten er dermed ivaretatt.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ca. 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 25 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

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

- Nedbrytning og tegn etter vannsøl i bunn av dør list, dør til bad tar i karm.

- Misfaring/svertesopp i silikofuger i dusj, silikofuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Misfaring og tegn til sverte sopp i silikon fuger i dusj, kan skyldes feil type silikon uten oppdrepande stoffer.

- Hakk i flis på gulvet foran servant i innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Silikofuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

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**

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/
membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og fordelerskap for vann.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasje.

Ventilasjon

Type ventileringsmekanismen 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? Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Pulttak i tre som er tekket med papp.

Merknad: det er registrert vannmerker i osb plater i undertak som indikerer en lekkasje.
Anbefales utbedret/undersøkt nærmere.

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 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant