

# Havnegata 11 4306 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

BRA: 51 m<sup>2</sup>

BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

0

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/33712>

### 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 TG2

### Elektrisk

#### Oppsummering

Det er foretatt lokale utbedringer i 2025, det ble lagt opp 2 nye kurser ifbm. kjøkken., i regi av Hatteland Elektriske AS, kvittering fremvist.  
Ny måler 29.09.2020 montert av One Co.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999  
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.  
Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.  
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

#### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.  
Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget fra byggeåret anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

### Vannbåren varme

#### Oppsummering

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.  
Termostater og styringssystemer: 10-15 år.  
TG.2 gitt pga. alder.  
Anlegg er ikke funksjonstestet av takstmann.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig servise av anlegg anbefales.

### Våtrom: Bad/vaskerom.

#### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.  
Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.  
Det finnes 2 sluker i gulvet.  
TG.2.  
- Det registreres mindre "bom" i gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag).  
- Riss/sprekker i nedre flis på vegg under vegghengt toalett, og sprukket flis på vegg ved siden av (venstre) side dørterskel.

#### Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold må vurderes oppgradert.  
TG.3\_Estimert kostnad for tiltak med utskiftning av fliser som er sprukket (3 stk.) er ca. kr.20. 000,-  
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluk i dusj er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran registrert inn mot terskel i dør til bad.

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

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

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.

### 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.

### Oppsummering av sanitærutstyr

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

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

14.7.2025

Rapportdato

18.7.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Arild Ege

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Maiken Ege

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker

Telefon: 48055432

Schoenmaker

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](http://www.borg-takst.no)

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av Sameiet/Borettslaget.

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 er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

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.

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: Havnegata 11, 4306 Sandnes

|             |                              |           |    |               |       |          |
|-------------|------------------------------|-----------|----|---------------|-------|----------|
| Kommunenr:  | 1108                         | Gårdsnr:  | 38 | Bruksnr:      | 1815  | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 9                            | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: | H0103 |          |
| Byggeår:    | 2005 - Eiendomsverdi på nett |           |    |               |       |          |
| Boligtype:  | Leilighet                    |           |    |               |       |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i Havnegata ved sentrum av Sandnes.

Leilighet i 1.etasje boligblokk oppført i tre/tegl/betong.  
Betong hulldekke mellom etasjer.  
Flatt/pulttak tekket antatt tekket med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

#### Generelt beskrivelse av innvendige overflater:

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser på bad.  
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming: Vannbåren varme i gulv i entre/gang, bad og stue.

Utvendig Bod i gang.

Felles bod og mulighet for parkering i lukket garasje anlegg i underetasje.

#### Sammendrag:

Boligblokk oppført i 2005, leilighet er oppgradert/modernisert i det fleste innvendige overflater i 2025.  
Leilighet fremstår generelt i god stand iht. alder, påregnelig med enkelte anmerkninger på våtrom.  
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                                                                                                                    | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2025 | Skiftet ut kjøkken, 2025_ oppgradert/modernisert det fleste innvendige overflater.<br>Dokumentasjon, kvittering arbeid ifbm. rørlegger og elektriker fremvist. | Ja                                            |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong  | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 51        | 48                         | 3                           | 0                          | 28                              |
| <b>Totalt m²</b> | <b>51</b> | <b>48</b>                  | <b>3</b>                    | <b>0</b>                   | <b>28</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                         | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|-------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje        | 48        | 48        | 0        | Entre/gang, bad, soverom og stue/kjøkken. |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>48</b> | <b>48</b> | <b>0</b> |                                           |                   |

## Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.  
Utvendig bod i gang inngår BRA-e.  
Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.  
Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Takterrasse         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja                  |
| Terrasse med steinheller er spylt/renset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |
| 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 manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist skader i tekningen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ikke kontrollerbart |
| Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ukjent              |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei                 |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei                 |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
| <b>TG-1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
| Det er enn terrasse med påmonterte steinheller i normal stand, underlag med ukjent bruk av membran/tettesjikt.<br>Tekningen og fallforhold på tetsjikt under steinheller er ikke kontrollert.<br>Mindre ujevnheter i terrassegulv med steinheller er påregnelig normalt.<br><br>Terrasse må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.<br><br>TG.1-2 Tekningen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.<br>Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.<br>Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. |                     |

## 6.2 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Vinduer og dører med isolerglass.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja          |
| Innerdører er behandlet/malt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| <p>Vinduer og dører er fra byggeåret (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>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.</p> <p>Noe justeringer/smøring kan anbefales.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.</p> |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Oppforet tregulv på betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei                             |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-1</b>                     |
| <p>Nytt laminatgulv lagt i 2025 (Pergo).</p> <p>Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> <p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.</p> <p>Noe svikt/spenninger/knirk i laminat kan forekomme som følge av dette.</p> |                                 |

## 6.4 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-1

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og lys benkeplate og integrerte hvitevarer fra 2025, i normal stand ingen spesielle merknader.

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

Det er montert vannstopper, i underskap under vask.

Ingen registrert fukt i toppdekket omliggende innredning.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Nytt kjøkken avtrekk (Villa Vent) fra 2025.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, nylig skiftet.

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

Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja          |
| <p>Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, kvittering fra rørlegger fremvist.</p> <p>Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ukjent      |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-1</b> |
| <p>Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p> <p>Innvendige i hovedsak fra byggeåret, avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p> |             |

## 6.7 Vannledninger

|                                                                                                                 |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system, Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja                              |
| Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av innredning på bad/kjøkken.                        |                                 |
| 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?                                      | Ja                              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei                             |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei                             |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei                             |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei                             |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                           | Ikke kontrollert                |

TG.1 begrunnes med at det er foretatt vedlikehold og at det er ikke registrert synlige merknader. Vannrør ellers er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran og vannmåler montert i fordeler skap for vann i entre/gang. Avløp fra skap går til bad/vaskerom. Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Påregnelig normalt med noe iring/korrosjon på vannrør i kobber, i samleskap.

Tiltak: innredning kjøkken og bad (dusjarmatur, servant) ifølge eier. Fagfolk skal være brukt, for mer info konferer eier/boligmappe.

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

Påregnelig med normal tilsyn/vedlikehold.

## 6.8 Elektrisk

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

Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er foretatt lokale utbedringer i 2025, det ble lagt opp 2 nye kurser ifbm. kjøkken., i regi av Hatteland Elektriske AS, kvittering fremvist. Ny måler 29.09.2020 montert av One Co.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

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

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

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

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

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på anlegget fra byggeåret anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

2 stk. reguleringsventiler i samleskap er skiftet ifbm. service i regi av sameiet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja          |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja          |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.</p> <p>Termostater og styringssystemer: 10-15 år.</p> <p>TG.2 gitt pga. alder.</p> <p>Anlegg er ikke funksjonstestet av takstmann.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| Jevnlig servise av anlegg anbefales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |

## 6.10 Varmesentral

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Annet       |
| Vannbåren varme i gulv i entre/gang, bad og stue ifølge eier.                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja          |
| Servise på anlegg er foretatt.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| 2025, rørlegger har kontrollert anlegg ifølge eier.                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-1</b> |
| <p>Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.</p> <p>Leilighet har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg.</p> <p>Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.</p> <p>Jevnlig vedlikehold/servise anbefales.</p> |             |

## 6.11 Varmtvannsbereder

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
|-----------------|-------------------|

Det er felles varmtvann i bygget.

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ny avtrekk på kjøkken Villa Vent fra 2025.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk - Villa Vent med styringsenhet fra kjøkken vifta er skiftet i 2025.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Jevnlig service/vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.

## 6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom

Fliser på gulvet og vegg.

Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnisje, servant i innredning med og speil.

Vannbåren varme i gulv.

Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dusj armatur, servant i innredning er skiftet ut, ny silikon fuger overgang gulv/vegg.  
Fagfolk skal være brukt, kvittering fremvist, for mer info konferer eier.

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



**Oppsummering av overflater****TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Det finnes 2 sluker i gulvet.

TG.2.

- Det registreres mindre "bom" i gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag).
- Riss/sprekker i nedre flis på vegg under veggghengt toalett, og sprukket flis på vegg ved siden av (venstre) side dørterskel.

**Anbefalte tiltak overflater**

Påpekte forhold må vurderes oppgradert.

TG.3\_Estimert kostnad for tiltak med utskifting av fliser som er sprukket (3 stk.) er ca. kr.20. 000,- Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluk i dusj er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran registrert inn mot terskel i dør til bad.

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

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

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.

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

Mekanisk avtrekk.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| <p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.</p>                                                                                                                                                                                                                                       |             |

## Ventilasjon

|                                                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                                                        | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                    | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                   | <b>TG-1</b>      |
| <p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> |                  |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</b> |
| <p>Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet.</p> <p>Undersøkelsen viser Ingen tegn til registret fukt eller symptom på fukt i vegger på befaringsdagen.</p> |             |

## Dokumentasjon

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                          | Nei |
| <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.</p> |     |

## 6.14 Rom under terreng

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

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant