

# Skjærpevegen 10 B 4342 UNDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2005

BRA: 120 m<sup>2</sup>

BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/26817>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Noe retningsavikk på gjerde/rekkverk.

Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget/terrasse, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Noe slitte overflater, påregnelig med overflatebehandling.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

-Terrasse og balkongdør henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

-Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.

-Riss/krakelering i vindusforing på stort soverom 2. etasje sør, ingen utslag på fukt ved måling.

-Enkelte vinduer gliper i ramme, påregnelig med utbedring for å hindre ytterligere lekkasjer.

-Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør i entre, ingen utslag på fukt.

-Svelling/utslag på fukt i vindusforing på mindre soverom, og nedre del av foring tilknyttet balkongdør sør.

Registrert svelling og skadet parkett omliggende balkongdør.

Eier opplyser at innvendige skader vil bli utbedret i regi av forsikringsselskap, og vinduer og dører utvendig vil bli behandlet og kontrollert ift. tetthet.

For nærmere informasjon konferer med eier.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.

Noe mindre justeringer av dører og vinduer generelt.

Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Deler av luftespalter ved takfot på loft er klemt, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutstikk utvendig. Ingen registrert fuktskader på befaringsdagen.

Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig.

-Tegn til museaktivitet på loft. Påregnelig med oppgradering av museband.

-Stedvis synlig bom av spiker på loft, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

### Generell opplysning

Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

### Anbefalte tiltak

Enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp, samt opprette luftespalte i panelet takutstikk.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Ulyd ved bruk av nivå 1.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

### Merknad

-Noe iring i kobling/vanntilførsel til toalett, ingen registrert lekkasjer eller fukt.

-Noe mindre iring på rør/koblinger i bod/teknisk rom, ingen registrerte lekkasjer.

Ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.

### Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle avvik registrert på befaringsdagen.

-Ekspansjons tank montert i senere tid, produksjonsår 2023.

### Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

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

---

### Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten

(ca hvert 5 år).

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, kan tilbakeføres til kondensering.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler generell service på ventilasjonsanlegget.

---

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
28.1.2025

Rapportdato  
31.1.2025

## Hjemmelshavere

Navn: Livar Egeland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Firma: Duo Takst AS  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450  
Epost: KV@DUOTAKST.NO

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



### Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

### Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: Skjærpevegen 10 B, 4342 Undheim

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 46

Bruksnr: 227

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2005 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.  
Etasjeskillet i trebjelkelag.  
Saltak i tre som tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i generell god stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Bad/vaskerom oppgradert i overflater og utstyr i 2024.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Rekkehus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	50	50	0	0	3
1. etasje	50	50	0	0	36
Garasje i rekke	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>39</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	50	50	0	Gang, 3 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	50	48	2	Entre/gang, wc og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje i rekke	20	0	20		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>98</b>	<b>22</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Balkong - 2, 50 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasse - 36 m<sup>2</sup> - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord og deler av bjelker skiftet i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Terrasse er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p> <p>Noe retningsavikk på gjerde/rekkverk.</p> <p>Dragerender mangler beslag, søyler står nære terrenget/terrasse, dette fører til økt fuktbelastning på treverket. Noe slitte overflater, påregnelig med overflatebehandling.</p> <p>Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sprosser skiftet til pvc i 2021.	
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-2

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

- Terrasse og balkongdør henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.
  - Stedvis iring i beslag/hengsler, påregnelig normal, behov for handling.
  - Riss/krakelering i vindusforing på stort soverom 2. etasje sør, ingen utslag på fukt ved måling.
  - Enkelte vinduer gliper i ramme, påregnelig med utbedring for å hindre ytterligere lekkasjer.
  - Mindre svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør i entre, ingen utslag på fukt.
  - Svelling/utslag på fukt i vindusforing på mindre soverom, og nedre del av foring tilknyttet balkongdør sør. Registrert svelling og skadet parkett omliggende balkongdør.
- Eier opplyser at innvendige skader vil bli utbedret i regi av forsikringsselskap, og vinduer og dører utvendig vil bli behandlet og kontrollert ift. tetthet.  
For nærmere informasjon konferer med eier.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt på utsatte vinduer og dør mot sør.
- Noe mindre justeringer av dører og vinduer generelt.
- Smøring av beslag/hengsler, stedvis justering av innfestning av beslag.

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Deler av luftespalter ved takfot på loft er klemte, videre er det ikke opprettet luftespalter i panelet takutstikk utvendig. Ingen registrert fuktskader på befaringsdagen.

Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig.

-Tegn til museaktivitet på loft. Påregnelig med oppgradering av museband.

-Stedvis synlig bom av spiker på loft, ingen registrert lekkasje på befaringsdagen.

Generell opplysning

Himling 2. etasje, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Enkelte luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp, samt opprette luftespalte i panelet takutstikk.

## 6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og svart laminert benkeplate.  
Innredning fremstår i god stand iht. alder, mindre brukslitasje registrert.

#### Merknad:

- Mindre hakk i benkeplate ved vaskekum.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
- Mindre svelling i benkeplate omliggende oppvaskmaskin, anbefaler forsegling for å hindre ytterligere utvikling.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.  
Ulyd ved bruk av nivå 1.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

## 6.6 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

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
<p>Toalett rom fremstår i god stand iht. alder.  Tilfredstillende avtrekk ved enkelte test, ingen registrert fukt ved overflatemålinger.  Merknad:  -Noe iring i kobling/vanntilførsel til toalett, ingen registrert fukt.</p>	

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  Merknad:  -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ledningsnett  Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

## 6.9 Vannledninger

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra antatt byggeår.

#### Merknad

-Noe iring i kobling/vanntilførsel til toalett, ingen registrert lekkasjer eller fukt.  
 -Noe mindre iring på rør/koblinger i bod/teknisk rom, ingen registrerte lekkasjer.  
 Ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.

#### Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.  
 Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 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 montert i 2020. El-anlegg noe oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom i 2024, dokumentasjon fremvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

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

Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert. Rapport med sluttkontroll fremvist.

El-anlegg noe oppgradert i forbindelse med renovering av våtrom i 2024, dokumentasjon fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod/teknisk rom under trapp.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Ingen spesielle avvik registrert på befaringsdagen.

-Ekspansjons tank montert i senere tid, produksjonsår 2023.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Eier opplyser at filter har blitt skiftet jevnlig, senest desember 2024.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service utført 2021, i den forbindelse ble vifte motor skiftet. - Villa ventilasjons rens, dokumentasjon fremvist. Relekort skiftet i 2017t. - Villa ventilasjons rens, dokumentasjon fremvist.	
Når var siste service på anlegget?	
Service utført 2021.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Noe iring/korrodering i ventilasjons aggregat, kan tilbakeføres til kondensering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler generell service på ventilasjonsanlegget.	

## 6.13 Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte plater på vegg.  
 Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, og servant i innredning.  
 Mekanisk balansert avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 29 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.  
 Ca 31 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.  
 Ca 8 -14 mm oppbrett av belegg i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Overflater og utstyr oppgradert i 2024.  
 Opplysning gitt i egenerklæring:  
 "Gulv av jæren gulv, rør av Bryne Rør, elektrisk Elektrofag Jæren, fibo monteret av fagmann på dugnad."

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

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

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

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

TG-1

Overflate i normal stand iht. alder.  
 Merknader:  
 -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.  
 -Belegg under vegg hengt toalett tilslutter ikke vegg/svill tilstrekkelig, funksjon ivaretatt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.  
 Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Belegg klemt med klemring i sluk, ikke synlig ført under klemring.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht alder, ingen spesielle merknader registrert.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsoner uten å påvise avvik.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon for utført arbeid fremlagt på befaringdagen.

## 6.14 Øvrig: Innvendig trapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp lukket tretrapp av furu.  
Stedvis noe slitte trinn, behov for behandling.

## 6.15 Øvrig: Skorstein over tak

### Beskrivelse

Element pipe  
Merknader innvendig:  
-Riss i pusset pipeløp i 1. etasje. Ingen registrert bom.  
-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.  
Anbefaler å montere brannstein i sotluke.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Skorstein over tak beslått med beslag, ingen registreerte skader over tak, eller tegn til lekkasjer ved besiktelse på loft.

## 6.16 Øvrig: Utvendig

## Beskrivelse

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

### Drenering:

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke synlig fuktsikring, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget underliggende terrasse er ikke tilgjengelig, synlig avrenning fra nord.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

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

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

### Generelt

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

### Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, hovedsakelig normal slitasje, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

### Merknader:

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

-Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Registrerte tegn til mus på loft.

-Registrert råte i kledningsbord omliggende stuevindu 1. etasje.

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

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

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

### Tiltak:

-Skiftet kledningsbord med råte.

-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

-Opprette bedre utluftning/drensspalte over vannbord.

-Justere musetetting, eventuelt montere perforerte beslag. Dette bør utføres på alle 3 boliger.

### Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret, ikke besiktet.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

### Merknad:

-Det er ikke montert snøfanger ved takfot, som var ett krav på oppførings tidspunktet.

### Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av aluminium.

### Tiltak:

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

## 6.17 Øvrig: Etasjeskillet

#### Beskrivelse

Toppdekker og overflater er hovedsakelig fra byggeåret, normal brukslitasje iht. alder.  
Vegg overflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.

#### Merknader:

- Toppdekke i stue/spisestue/kjøkken skiftet i 2019 etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin i 2019. Arbeid utført i regi av forsikringsselskap. Eier opplyser at skaderapport kan fremleggs ved behov.
- Vannmerker i mindre del av tak-ess plater i gang 2. etasje. Eier opplyser registrerte vannmerker ble kontrollert av forsikringsselskap. Det ble da konkludert med at skadeårsak kunne tilbakeføres til inndrev av fin snø på loft. Det ble ikke registrert fukt.
- Eier opplyser at skaderapport kan fremleggs ved behov.
- Undertegnende registrerte heller ikke fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.
- Stedvis bruksmerker og vannmerker i parkett, påregnelig normalt iht. alder.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.  
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.  
Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

#### Enkel nivellering:

##### 2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad/vaskerom.

Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved balkong.

##### 1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue.

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i entre/gang.

Lokal retningsavvik og spenninger i gulv ved bod/teknisk rom.

## 6.18 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse.  
Overflater og låskasser med mindre brukslitasje, god stand iht. alder.

#### Merknad:

- Dørblad til våtrom tilslutter karm skjevt.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karm.

## 6.19 Øvrig: Garasje i rekke - 20 m2

#### Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur i stedstøpt betong, med asfaltert gulv.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i aluminum  
Aluminiumsport

#### Merknader:

Ingen spesielle merknader registrert på befaringdagen.

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

## 6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant