

Leilighet
Sandvikbakken 34A
4329 Sandnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Omlie

Dato: 12/03/2025

Tonstadveien 8

Tonstad 4440

40514150

omlietakst@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:37, Bnr: 626
Hjemmelshaver:	TEDNES LEIF DANIEL
Seksjonsnummer:	H0202
Festenummer:	-
Andelsnummer:	H0202
Byggeår:	2000
Tomt:	3 144 Andel m²
Kommune:	Sandnes

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Advokat Svein Erling Jensen
Befaringsdato:	11.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Akjørsel fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten er del av sameiet.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten er del av sameie. Bygningsmasser er oppført i betong og tre konstruksjoner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Romslig og innholdsrik leilighet.

Leiligheten fremstår i grei stand ihht alder.

Det er ikke foretatt oppgradering av bygningsdeler siden byggeår.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke fremlagt eller innhentet dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten har slette malte takflater og malte tapetserte vegger.

Gulv har parkett, laminat og fliser.

Overflater bærer preg av alder, da særlig gulv. Det er observert stor slitasje på gulv i stuen og gulvet i gangen buler. Det er også observert slitasje i fuger mellom fliser på kjøkken.

Det er opplyst at det har vært vannlekkasje fra bad 2. Vannet rand da ut i gangen. Det ble ikke registrert fuktighet på betalingsdato. Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble fjernet gulv eller annen bygningsdel før uttørring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke opplyst om vesentlige endringer etter byggeår.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3 etasje	102			23	94	8
SUM BYGNING	102			23	94	8
SUM BRA	102					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad 1, bad 2, stue og kjøkken.
Bod 1 og bod 2.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:****FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten var tom på befaringdato. I forkant av befaringen hadde det regnet.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Omlie

Byggmester og takstmann med 20 år i faget.

12/03/2025

Kenneth Omlie

1. Våtrom**1.1 Bad 1****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger er flislagt.
 Slette, malte tak.

Merknader: Badet er fra byggeår.

Overflater på vegger og tak fremstår i god stand ihht alder.

Avtrekk fra bad til felles anlegg.

Døren til badet står i våtsonen til badekaret. Det er ikke påvist skader eller fuktighet.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har fliser på gulv.

Merknader: Badets overflater er fra byggeår og fremstår i god stand ihht alder.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant ved dør.

TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er ikke påvist membran da sluket under badekar ikke var tilgjengelig.

Sluk er ikke undersøkt.

Merknader: Det er foretatt hullboring fra boden og inspisert med kamera.

Vegger er oppført i stål-stendere og gips. Det er ikke mulig å søke etter fukt med tradisjonelle pigger. Det er fuktsøkt med hygrometer for indikasjon av fuktig miljø.

Undersøkelser med kamera, samt bruk av hygrometer viser ingen tegn til fuktighet i vegg.

1.2 Bad 2

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vegger er flislagt.

Slette, malte tak.

Merknader: Badet er fra byggeår.

Overflater på vegger og tak fremstår i god stand ihht alder.

Avtrekk fra bad til felles anlegg.

Døren til badet står i våtsonen til dusjen. Det er ikke påvist fuktighet eller skader.



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har fliser på gulv.

Merknader: Badets overflater er fra byggeår.

Det er påvist bom/hulrom under flis på gulv.

Fliser har litt høye kanter.

Dusjnisen har svill på gulvet. Svillen hindrer eventuell lekkasje-vann å renne til sluk.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk eller oppkant ved dør.

TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og hjelpesluk er tilgjengelige i dusjnisen.

Merknader: Det er foretatt hullboring fra boden og inspisert med kamera.

Vegger er oppført i stål-stendere og gips. Det er ikke mulig å søke etter fukt med tradisjonelle pigger. Det er fuktsøkt med hygrometer for indikasjon av fuktig miljø.

Undersøkelser med kamera, samt bruk av hygrometer viser ingen tegn til fuktighet i vegg.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råtne i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med malte profilerte fronter, fra byggeår.

Flislagt benkeplate.

Merknader: Kjøkkenet bærer noe preg av alder, men fungerer med dagens bruk.

Det er observert skader på fliser på kjøkkenbenken.



3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår i god stand ihht alderen.

Merknader: Bruksslitasje må påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører er fra byggeår.

Terrassedør er fra 2014

Merknader: Foringer i vindu på soverom har fuktskader.

Normal tid før utskifting av 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. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Leiligheten har romslig terrasse med overflater av terrassebord.

Merknader: Terrassebord bærer preg av utsatt vedlikehold.
Terrassebord har mange korte lengder og fremstår montert ved egeninnsats.



6. VVS

TG iu 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Leiligheten har bruk av rør i rør system og pwc avløpsrør.

Merknader: Det er for liten del av VVS som er tilgjengelig for inspeksjon.

Stoppekranen var treg og vanskelig å stenge.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2000

Merknader: Berederen er plassert i boden.

Forventet levetid/brukstid på varmtvannsberedere er gjerne 15-20 år.

TG2 settes grunnet alder.

TG iu 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er ikke undersøkt.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult, elektrisk anlegg med sikringsskap i gang.

Automatsikringer.

Merknader: Det er ikke innhentet andre opplysninger om det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Leiligheten er ett dødsbo. Det er ikke fremlagt teninger, egenerklæring eller annen informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten kan være mangelfull med tanke på lovlighetsmangler og/eller endringer som ikke er byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad 1 Overflate vegger og himling**

TG2 settes grunnet alder.

1.1.2 Bad 1 Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder og manglende fall til sluk.

1.1.3 Bad 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder av antatt membran.

1.2.1 Bad 2 Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet alder.

1.2.2 Bad 2 Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder, svill i dusjnisjen og manglende fall til sluk.

1.2.3 Bad 2 Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes ut fra alder.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og skader på kjøkkenbenken.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på vinduer og dører, samt skader på foringer.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet behov for vedlikehold.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes grunnet alder.

Takstmannens vurdering ved TG3: