

Storgata 55 B 4307 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

BRA: 34 m²

BRA-i: 31 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

10

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33021>

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

Rom under terreng

Oppsummering

Fukt-målinger viser et fukt-innhold opp i mot faren for en skade-utvikling i form av sopp-/råteskader. Stue er ventilert med klaff-ventil på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Bod i kjeller: Det registreres mineral-utslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fukskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Noe svelling på inngangsdør TG 2. Det er liten avstand mellom terskel og bakke ved inngang. Noe svelling på karm i vindu. Antatt etter lufting. Karm er overmalt.

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid- Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Normalt utvendig vedlikehold/maling av inngangsdør må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 5 cm. Bom (hulrom under) i noe fliser.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med hvite slette fronter.

Mekanisk avtrekk.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrert koketopp.

Integrert steikeovn

Frittstående oppvaskmaskin.

Integrert kjølfrys.

Ved åpning av kjøleskap åpnes også frysedel.

TG 2 på grunn av svelling i seksjon under vask.

Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte av seksjon under vask må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i seksjon under vask på kjøkken.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp.

Overtrykk-ventil og kolbe er byttet 2023. Opplysning gitt av eier.

Bereder er over 20 år gammel.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Etter dusjing kan det bli liggende igjen noe vann på gulv. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Opp-kant ved dør er høyere enn dusj-skinne til dusj-vegg. Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfullt heft mot underlag).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det er synlig smøre-membran over klemring. Når membranen ikke er korrekt festet, kan vann trenge inn mellom membranen og sluket.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:

Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert TG 2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i bad 1, 98 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
22.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Brevik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nækkel-oppdag.**

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Storgata 55 B, 4307 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	111	Bruksnr:	303	Festenr:	
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2003 - Ref. Eiendomsverdi						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN.
Felles eiet tomt.

BYGGEMÅTE.

Boligblokk oppført med grunnmur i sted-støpt betong.
Yttervegger teglstein som utvendig er pusset.
Betong/trebjelkelag mellom etasjene. Flat tak som er tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGER OVERFLATER

Fliser på gulv. Fliser er overmalt. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Elektrisk. Varmekabler på gulv i alle rom.

FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2021 - ny baderomsinnredning.

2022 - nytt toalett.

Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Eldre bygning - Om-seksjonert 2003.

Byggeår for leilighet er 2003. Opplysning gitt av eier.

Leiligheten fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 10 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	31	3	0	0
Totalt m²	34	31	3	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	36	34	2
Totalt m²	36	34	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	31	0	Stue/kjøkken i åpen løsning, sovealkove, bad.	
Totalt m²	31	31	0		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Del av areal på bad er ikke mål-bart areal på grunn av lav takhøyde 1, 7 m2. Takhøyde målt i stue 2, 35 m. Takhøyde målt i bad/vaskerom 1. 98 m. Bod i kjeller 3, 3 m2. Takhøyde målt i bod 2, 04 m.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Fukt-søk i stue.



Bod er luftet med gitter i vindu.

Type rom under terreng

Innredet

Konstruksjoner mot terreng er på-foret og kledd med plater/panel (stue).
Bod i kjeller fremstår som rå-kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Fukt-målinger viser et fukt-innhold opp i mot faren for en skade-utvikling i form av sopp-/råteskader. Stue er ventilert med klaff-ventil på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Bod i kjeller: Det registreres mineral-utslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Noe svelling på inngangsdør TG 2. Det er liten avstand mellom terskel og bakke ved inngang. Noe svelling på karm i vindu. Antatt etter lufting. Karm er overmalt. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid- Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt utvendig vedlikehold/maling av inngangsdør må påregnes.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 5 cm. Bom (hulrom under) i noe fliser. Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.	

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken med hvite slette fronter. Mekanisk avtrekk. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert koketopp. Integrert steikeovn Frittstående oppvaskmaskin. Integrert kjølfrys. Ved åpning av kjøleskap åpnes også frysedel. TG 2 på grunn av svelling i seksjon under vask. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Bytte av seksjon under vask må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer med enkel test. Kjøkken-avtrekk er nytt 2022. Opplysning gitt av eier.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
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
Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.	

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyde i bad 1, 98 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er installert felles brannvarsling i leiligheten/bygget. Opplysning gitt av eier.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av leiligheten 2003	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid. Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Det anbefales at alle vannlåser ettertrekkes og kontrolleres jevnlig.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år. Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i seksjon under vask på kjøkken. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.	

6.8 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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstell

2004

Størrelse

120 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder er plassert i tørt rom, overtrykk-ventil er tilkoblet avløp.

Overtrykk-ventil og kolbe er byttet 2023. Opplysning gitt av eier.

Bereder er over 20 år gammel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.

Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaff-ventil på yttervegg og lukke-vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2003.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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

Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Etter dusjing kan det bli liggende igjen noe vann på gulv. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Opp-kant ved dør er høyere enn dusj-skinne til dusj-vegg. Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

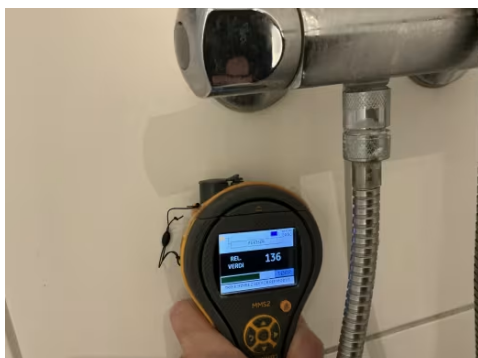
Nei

Type sluk

Plast

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

Ja





Hulltaking i tilstøtende rom til våt-soner er ikke mulig. Våt-soner går mot støpt dekke mot grunn. Innervegg i betong og sjakt.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det er synlig smøre-membran over klemring. Når membranen ikke er korrekt festet, kan vann trenge inn mellom membranen og sluket. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med skuffeseksjon.
Speil-skap.
Dusj-vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert silicon-fuge mellom servant og vegg.
Noe svelling på dør. Dette er i liten grad og anses som normal slitasje,

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk i tak.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert TG 2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hull-taking i vegg bak våt-sone TG-IU. Ved fukt-søk under blandedbatteri er det ikke registrert unormale verdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.12 Balkong, terrasse, platting

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

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

6.16 Trapp

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

6.17 Vannbåren varme

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant