

# Smievegen 17 4350 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1992

BRA: 69 m<sup>2</sup>

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 omfang, 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/25386>

### 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

Registrert nedbrytning/tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord, stedvis råte.

Større retningsavvik på deler av terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Stedvis nedbrytning/avskalling i trepaneler tilknyttet levegg og port.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring/oppgradering av ovennevnte forhold må påregnes.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og terrasse dør fra antatt byggeår, ytterdør entre skiftet i senere tid.

Merknader:

-Stedvis krakelering/nedbrytning i utvendig karm/glasslister/brystning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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

Oppmalt i senere tid.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

-Barnesikring har behov for smøring/justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ 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.

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

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes. Utvendig vedlikehold faller normalt sett inn under sameiets ansvar.

Justeringer/smøring av beslag/hengsler anbefales generelt.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Stedvis noen spenninger, småhakk, gliper i toppdekker, noe mindre svelling ved kjøkkeningen, ingen registrert fukt. Påregnelig normal iht. alder.

Toppdekker er enkelte steder ikke montert i anbefalt forband.

Stedvis riss i veggplate omliggende utsparring, ingen behov for tiltak, påregnelig normalt.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Merknad:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

#### Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra fra antatt byggeår.

#### Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, tilsynelatende oppgradert med ny stikk/dimmere i senere tid.

El-bil lader montert i 2022, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 forenklede 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.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte. Samsvarserklæring på nye utført arbeid bør fremskaffes.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Flis på gulv og vegg, antatt oppført på vinylbelegg og våtromstapet fra byggeåret.

Merknader:

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

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Stedvis "bom", mangle de dekning av fliselim under gulv fliser.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte merknader anbefales det å fortsatt benyttet dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Heve membran i dørterskel.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe begrenset tilkomst for kontroll, sluk/slukring synes ikke fagmessig sluttført.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på membran/sluk samt registrerte merknader står våtrommet foran en utbedring/utskifting på sikt.

Tette omliggende rørutstikk under servant.

Nærmere kontroll/utbedring av membran/sluk/slukføring.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjkabinett synes ikke tilstrekkelig festet.

Løs fest dusjhode.

"Treg" avrenning i servant, påregnelig med rengjøring av vannlås.

Løs festet dolokk.

## Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av påpekte merknader.

---

# Bygningsdeler med TG-IU

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er ikke kontrollert.

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

Kontroll av bereder/lekkasje sikring fra bereder i underskap kjøkken, ved tilgang.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
26.11.2024

Rapportdato  
29.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Marita Undheim Rovik

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Har observert skjeggkre"

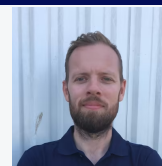
"Easee lader, montert i 2022"

### 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 NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

Kontrollpunkter i rapport som ikke har blitt tilstrekkelig kontrollert, eller funksjonstestet, anbefales utført ved tilgang.

Dette ansvaret faller inn under selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.

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. For nærmere informasjon konferer med selgers.

Begrense tilkomst for kontroll på soverom ved entre.

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: Smievegen 17, 4350 Kleppe

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 1448

Festenr:



Seksjonsnr: 5                      Andelsnr:                      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1992 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført i ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i betong og lett bindingsverks som utvendig er kledd med liggende trepaneler.  
Etasjeskiller av betongdekke, med trebjelkelag mot loftkonstruksjon.  
Valmet saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder. Tilsynelatende oppgrader i innvendig flater i senere tid.  
Registrerte avvik skyldes i hovedsak konstruksjon/teknisk levetid samt normal brukslitasje.

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

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 byggeteknisk 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: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	66	3	0	42
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>66</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	63	3	Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Utvendig bod. - 3 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 42 m<sup>2</sup> - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Registrert nedbrytning/tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord, stedvis råte.

Større retningsavvik på deler av terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylor, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Stedvis nedbrytning/avskalling i trepaneler tilknyttet levegg og port.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/oppgradering av ovennevnte forhold må påregnes.

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei

Vinduer og terrasse dør fra antatt byggeår, ytterdør entre skiftet i senere tid.

Merknader:

-Stedvis krakelering/nedbrytning i utvendig karm/glasslister/brystning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

-Barnesikring har behov for smøring/justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ 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.

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

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes. Utvendig vedlikehold faller normalt sett inn under sameiets ansvar.

Justeringer/smøring av beslag/hengsler anbefales generelt.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Enkel nivellering Ved bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på større soverom. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 15 mm på total planhet gulv i stue/kjøkken.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Stedvis noen spenninger, småhakk, gliper i toppdekker, noe mindre svelling ved kjøkkeningen, ingen registrert fukt. Påregnelig normal iht. alder.

Toppdekker er enkelte steder ikke montert i anbefalt forband.

Stedvis riss i veggplate omliggende utsparring, ingen behov for tiltak, påregnelig normalt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.  
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Overflater oppmalt og benkeplate/vaskekum/blandebatteri skiftet i senere tid.

## Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

## 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?	Ja
-------------------------------------	----

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

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
---	-----

Brannslange montert under vask på kjøkken.  
Nye røykvarsler montert.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Bygningens avløpsrør fra byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Merknad:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

#### Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør fra fra antatt byggeår.  Merknader:  -Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.</p> <p>Ledningsnett  Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 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?	Ja
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, tilsynelatende oppgradert med ny stikk/dimmere i senere tid.

El-bil lader montert i 2022, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 eittilsyn) 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Samsvarserklæring på nye utført arbeid bør fremskaffes.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkeninnredning.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ukjent.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ikke kontrollerbart

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Ukjent



Bereder er ikke kontrollert.

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

Kontroll av bereder/lekkasje sikring fra bereder i underskap kjøkken, ved tilgang.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Bygningen har mekanisk avtrekksvifte, med avkast på våtrom og bod. Tilsynelatende skiftet i senere tid.

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Bolig forøvrig ventilert med vegg ventil og ventiler i vinduer.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Oppmalt i senere tid.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering.

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, og vannuttak for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 8 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Ja

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

Flis på gulv og vegg, antatt oppført på vinylbelegg og våtromstapet fra byggeåret.

Merknader:

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

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Stedvis "bom", mangle de dekning av fliselim under gulv fliser.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte merknader anbefales det å fortsatt benyttet dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Heve membran i dørterskel.

### 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?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Noe begrenset tilkomst for kontroll, sluk/slukring synes ikke fagmessig slutført.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på membran/sluk samt registrerte merknader står våtrommet foran en utbedring/utskiftning på sikt.

Tette omliggende rørutstikk under servant.

Nærmere kontroll/utbedring av membran/sluk/slukforing.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Dusjkabinett synes ikke tilstrekkelig festet.  Løs fest dusjhode.  "Treg" avrenning i servant, påregnelig med rengjøring av vannlås.  Løs festet dolokk.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Utbedring av påpekte merknader.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>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 våtsone servant, uten å påvise avvik.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.12 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse. Dørblad skiftet i senere tid.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Enkelte dører tilslutter karm skjevt, og tar i terskel. Påregnelig med mindre justeringer.
- Dørblad mellom gang/stue ikke montert på befaringdagen.
- Ikke tilstrekkelig tilluftspalter på enkelte dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant