

# Soleidalen 40 4443 TJØRHOM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2008

BRA: 52 m<sup>2</sup>

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

6

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/27534>

### 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

Registreres tørkesprekker, bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel.

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

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

- Svelling i brystning tilknyttet balkongdør.
- Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Mindre avskalling i foring på soverom ved entre, ingen registrert svelling eller fukt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Anbefalte tiltak

Behandling av balkongdør, påregnelig med utskifting på sikt.  
Behandling av vinduer mot sør.  
Smøre beslag og hengsler.

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Leiligheten har mekanisk ventilasjon på bad/vaskerom og teknisk rom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler.

Det ble ikke registrert tegn til kondensering i vinduer og dører.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ventilasjons aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Tilstand satt iht. alder.

#### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået i omkring sluk i dusj sonen. Tg:2. Funksjon ivaretatt med dusjkabinett, ingen behov for tiltak.

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.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Slukrist er ikke sentrert, dette vanskeliggjør rengjøring av sluk/vannlås.

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

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

### Oppsummering av sanitærutstyr

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

Ellers ingen spesielle merknader utover mindre bruksmerker i innredning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
14.2.2025

Rapportdato  
18.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Turi Selvikvåg  
Navn: Dag Thomas Selvikvåg

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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 bygningsesakkyndig:

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/ borettslagets 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 ved tilvalg, 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 bygningsesakkyndig

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

betydning for vurderingen, er ikke bygningsesakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent 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: Soleidalen 40, 4443 Tjørhom

Kommunenr: 4228      Gårdsnr: 9      Bruksnr: 195      Festenr:  
Seksjonsnr: 33      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2008 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med grunnmur i betong/betongelement.  
Betongdekke/hulldেকে mellom etasjer.  
Yttervegger i betong, lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.  
Saltak i antatt tre, som er teknet med torv.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet teknisk levetid, konstruksjon, og normal bruks slitasje.

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

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	52	49	3	0	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	47	2	Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>47</b>	<b>2</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 11,70 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod - 3 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Foreviste parkeringsplasser

Parkering 1 - ca 12,30 m<sup>2</sup>

Parkering 2 - ca 20,50 m<sup>2</sup>



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Registreres tørkesprekker, bord montert tett og har motfall, påregnelig med vannansamling og økt fuktbelastning på trepanel. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling, og jevnlig rengjøring må påregnes.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i pakninger, noe nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

- Svelling i brystning tilknyttet balkongdør.
- Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Mindre avskalling i foring på soverom ved entre, ingen registrert svelling eller fukt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

- Behandling av balkongdør, påregnelig med utskifting på sikt.
- Behandling av vinduer mot sør.
- Smøre beslag og hengsler.

## 6.3 Kjøkken

**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Mindre svelling/ujevnhet i skjøt benkeplate, ingen utslag på fukt.
- Mindre iring i kobberrør under vaskekum, ingen registrert lekkasje.
- Enkelte fronter behøver justering.

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-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

## 6.4 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
Brannslukningsapparat fra 2019.	

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

#### Merknader:

-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 ivarettatt

#### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplysning gitt av selgere i egenerklæring: "Sprinkleranlegg testet og oppgradert etter dagens krav, alle hoved vann/stoppekraner er skiftet ut, høst/vinter 2019"	
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?	Ja
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-1**

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør under vask kjøkken og røropplegg i fordeler skap vann, ingen registrert lekkasjer.

Anbefaler isolering av kald rør i fordeler skap vann.

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 leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

## 6.7 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
Eier opplyser at termostat ble skiftet på bad/vaskerom i 2023 - Sirdal elektro. Samsvarserklæring er ikke mottatt, og da ikke 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 fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Samsvarserklæring fremvist på befaringsdagen.

Merknad:

- Løs festet stikkontakt i bod/teknisk rom, anbefales å etterstramme.
- Løs festet lysarmatur på soverom ved balkong, anbefales å etterstramme.
- Manglende samsvarserklæring for montering av termostat på bad/vaskerom. Anbefaler at samsvarserklæring innhentes.

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 eiltilsyn) 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.

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod/teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2014

Størrelse	
250	
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?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder fra 2014, ingen avvik utover manglende fast tilkobling.</p> <p>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.</p>	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Leiligheten har mekanisk ventilasjon på bad/vaskerom og teknisk rom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler.</p> <p>Det ble ikke registrert tegn til kondensering i vinduer og dører.</p> <p>Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p> <p>Ventilasjons aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

## 6.10 Våtrom: Bad/vaskerom



Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg.          Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.          Mekanisk avtrekk.          Varmekabler i gulv.          Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.          Ca 28 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjkabinett montert i 2018 - Bryne rør as	
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?	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-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået i omkring sluk i dusj sonen. Tg:2.

Funksjon ivaretatt med dusjkabinett, ingen behov for tiltak.

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.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Membran synlig ført under klemring.  
Slukrist er ikke sentrert, dette vanskeliggjør rengjøring av sluk/vannlås.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.  
Ingen umiddelbare behov for tiltak.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.  
Ellers ingen spesielle merknader utover mindre bruksmerker i innredning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene.

**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 våtsone uten å påvise avvik.

**Dokumentasjon**



Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.11 Øvrig: Etasjeskiller/overflater

### Beskrivelse

Toppdekker og overflater i leilighet fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker, påregnelig normalt.

Merknader:

-Enkelte gulvlister gliper fra vegg.

-"Helligdager" i himling på våtrom, enkelte synlig skruehull.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn krymp/svinn ved oppføring.

Det ble på befaringdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom ved entre.

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom ved balkong.

Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv i stue.

Registrerte avvik er innenfor normalen, ingen behov for tiltak.

## 6.12 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.

Overflater og låskasser fremstår i god teknisk stand.

Merknader:

-Manglende luftespalter på enkelte innvendige dører, dette begrenser lufting i rom, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Enkelte dører har behov for mindre justering.

## 6.13 Øvrig: Teknisk rom/bod

### Beskrivelse

Belegg på gulv og sparklet og malt vegg overflate.

Utstyr: Bereder, fordeler skap for vann, stoppekran og sikringsskap.

Mekanisk avtrekk.

Målt fall fra gulv til sluk, synlig oppbrett av belegg.

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant