

Hetlandsgata 55 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

BRA: 67 m²

BRA-i: 63 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

11

TG-2

8

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/31863>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Fuktskade i foring på hovedsoverom, skyldes at det har regnet inn når vindu har stått i lufteposisjon. Ytterdør og terrassedør tar i karm.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring eventuelt bytting av foring på hovedsoverom, Justering av ytterdør og terrassedør anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder hovedinstallasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at det mangler samsvarserklæring på hovedinstallasjon av det elektriske anlegget, så er det anbefalt at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Våtromsplate som er montert på kasse til innebygd sistene, er ikke festet tilstrekkelig, den er kappet for kort på bredden i bunn. Slik at den ikke blir klemt av hjørnelist.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring av nedre del av våtromsplate anbefales.

Våtrom: Vaskerom/bod.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Belegg har løsnet i oppbrett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Øvrig: Innvendige overflater og dører.

Oppsummering

Gulv har normal bruksslitasje,
Dør til hovedsoverom tar i karm.
Dør til bad har en liten slitasjeskade som skyldes at henger som er plassert på dørblad har tatt i karm.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring påpekte avvik anbefales.
justering av dør anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Trine Fisketjøn**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erlend Hegelstad** Telefon: **90731283**
Firma: **Jærtakst Tilstand AS** Epost: **erlend@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

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 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: **Hetlandsgata 55 , 4344 Bryne**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	2	Bruksnr:	148	Festenr:	
Seksjonsnr:	5	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		
Byggeår:	2003 - lht. Ferdigattest.						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet 2 etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med stående panel. Pulttak teknet med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

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 boenhetsens 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)
2. etasje	67	63	4	0	28
Totalt m²	67	63	4	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	63	63	0	Entre/hall, Bad, vaskerom/bod, stue/kjøkken og 2 soverom.	
Totalt m²	63	63	0		

Kommentar til arealberegning

BRA-e er utvendig bod.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Skruer stikker over terrassebord.

Type

Terrasse

Terrasse med utgang fra stue. Terrasse er bygget i betong, belagd med terrassebord, rekkverk med håndrekk i stål som er malt hvit. Overflate behandling på terrassebord er noe værslitt, enkelte skruer stikker litt høyt opp, dette kan være litt ubehagelig å gå på og kan fort bli litt varme på sommersdager. Rekkeverk er målt til ca 83cm, dette er lavere enn dagenskrav. Høyde avvik skyldes at det har blitt lagt terrassebord oppå betong dekke etter byggeår. Mot leilighet er det etablert et beslag, dette fungerer som fuktsikring mot innvendig rom, dette er synlig under terrassedør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrasse har blitt belagd med terrassebord og levegger mot nabo har blitt etablert.

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?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

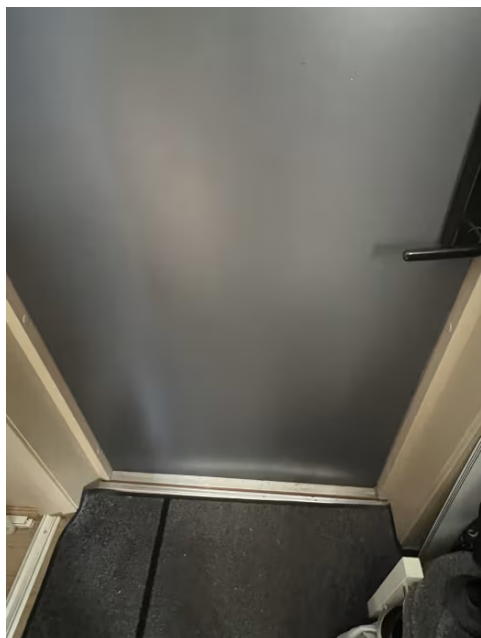
Rekkeverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskrifts krav på 100 cm.

Enkelte skruer stikker over terrassebord,

6.2 Vinduer og dører



Fuktskade i foring.



Ytterdør tar i karm

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Hvite karmmer og foringer i mdf.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Fuktskade i foring på hovedsoverom, skyldes at det har regnet inn når vindu har stått i lufteposisjon. Ytterdør og terrassedør tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring eventuelt bytting av foring på hovedsoverom, Justering av ytterdør og terrassedør anbefales.

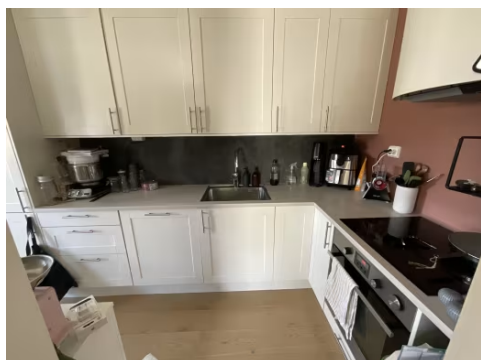


Terrassedør tar i karm.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskillet i leiligheten er et betongdekke. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.4 Kjøkken



Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

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 profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkken er i bra stand normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med avkast ut, sug er testet med papir.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ventilator fungerer som tiltenkt.	

6.5 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
Ferdigattest datert 30.06.2003.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er montert rør i rør system i leilighet, fordelerskap er plassert i vegg på vaskerom, skap har avrenning til sluk. Stoppekran for vann er plassert inne i skap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
TG-1	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer, skap er plassert inne på vaskerom/bod. Anlegget er hovedsakelig fra byggeår, det er lagt til noen kurser ved renovering av bad og kjøkken i 2018 og en ekstra kurs til varmepumpe i 2021. Det er fremvist samsvarserklæring for dette, men det mangler samsvarserklæring fra hovedinstallasjon. Det er mulig det ble gitt en felles for hele bygget når det ble bygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye kurser til kjøkken og bad i 2018 og ny kurs til varmepumpe i 2021.	
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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder hovedinstallasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at det mangler samsvarserklæring på hovedinstallasjon av det elektriske anlegget, så er det anbefalt at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Leiligheten har vannbårenvarme i gulv, fordelerskap er plassert inne på vasker/bod. Kurser er merket inne i skap, skap har avrenning til sluk. Det er ikke avdekket noen tegn til lekkasje der gulv er synlig. Det er utført service på gulvvarme i 2021.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det er montert en luft til luft varmpumpe i stue/kjøkken. Varmpumpe ble installert i 2021.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002 iht produkt informasjon.	
Størrelse	
200.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Leiligheten har mekanisk avtrekksvifte kombinert med naturlig ventilering via ventiler i vindu. Luftespater under innvendige dører for å sikre sirkulasjon. Avtrekksvifte er plassert i kjøkkenventilator, denne styre avtrekk på våtrom. Det er opplyst at det har blitt skiftet i 2024.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst at ventilator er byttet i 2024.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.13 Våtrom: Bad.



Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg. Innredning med servant, klosset med innebygd systerne, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



Plastsluk med synlig klemring og membran.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er opplyst at bad ble renoveret i 2018, med nye overflater.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

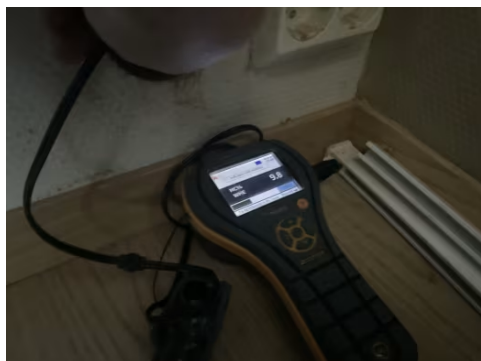
TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Våtromsplate som er montert på kasse til innebygd systerne, er ikke festet tilstrekkelig, den er kappet for kort på bredden i bunn. Slik at den ikke blir klemt av hjørnelist.



Våtromsplate på kasse til innebygd sisterner, er ikke festet tilstrekkelig.



Hulltaking fra tilstøtenderom, målingen er utført i våtsonen bak dusjsonen. Målingen viser 9.8%, dette er en godkjent verdi.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring av nedre del av våtromsplate anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Plastsluk med synlig klemring og membran.

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? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med servant, klosset med innebygd sisterner, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Poseløsning på innebygd sisterner.

Ventilasjon

Type ventileringsmekanisme Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Våtrom: Vaskerom/bod.



Vaskerom med belegg på gulv og maltestrie på vegg.



Belegg har begynt å slippe i oppbrett på vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Blegg på gulv og malte strie på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plastsluk med synlig klemring, belegget er tettesjikt. Adkomst til sluk er begrenset grunnet sluk er under vaskemaskin. Belegget har begynt å slippe i oppbrett på vegg. Fordelerskap til rør i rør har avrenning over dette punktet. Ved eventuelle lekkasjer fra rør i rør, så er det en fare eventuelle lekkasjer vann fra skap vil renne på baksiden av belegget.



Plastsluk med synlig klemring, belegg er tettesjikt. Adkomst til sluk er begrenset.



Fuktmåling utført fra eksisterende luke i vegg på vaskerom, målingen er utført i våtsonen. Målingen viser 8.2%, dette er en godkjent verdi.

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Belegg har løsnet i oppbrett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Fuktmåling utført fra eksisterende luke i vegg på vaskerom	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

6.15 Øvrig: Innvendige overflater og dører.



Beskrivelse

Parkett og laminat på gulv.
Vegger med malt strietapet.
Himlinger av malt betong.
Hvite fyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulv har normal bruksslitasje,
Dør til hovedsoverom tar i karm.
Dør til bad har en liten slitasjeskade som skyldes at henger som er plassert på dørblad har tatt i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring påpekte avvik anbefales.
justering av dør anbefales.

Dør til hovedsoverom tar i karm.



Slitasjeskader i karm, skyldes henger på dørblad.

6.16 Rom under terreng

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant