

Langholvegen 56 4345 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 63 m²

BRA (ny arealstandard): 68 m²

BRA-i (ny arealstandard): 63 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

7

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 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 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 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/35851>

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

Vinduer er fra byggeåret, hovedsakelig normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Svelling i nedre del av foring på soverom ved balkong sør/vest, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Ukjent om dette skyldes utett konstruksjon eller vannsøl. Anbefaler nærmere kontroll.

-Mindre svelling i nedre del av foring på soverom ved entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Dette skyldes trolig inndrev av nedbør når vindu har stått i luftstilling, ingen behov for tiltak.

-Balkongdør montert skjevt, noe stri å betjene. Det er ikke registrert tegn kondens/følgeskade som følge av skjevhet, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis noe iring/korrodering i hengsler/beslag.

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.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av tetthet rundt vindu soverom sør/vest, samt utskiftning av skadet foring.

Overflatebehandling av hengsler og beslag.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk opplegg hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Ventilasjon

Oppsummering

Balansert ventilasjon fra byggeåret, ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Ulyd i aggregat. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons teknikker.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ved eventuell lekkasje kan sideliggende konstruksjon påføres skade. Anbefaler lokal utbedring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Riss i fuge i overgang toalett/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Løs dusjstang må etterstrammes.

-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet sisterner.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vannmerker omliggende avløp til vaskemaskin, samt manglende tetting omliggende avløp. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befarringsdagen.

-Mindre riss i innvendig hjørne ved uttak vaskemaskin, anbefaler sillikonert.

-Oppbrett av belegget er ikke sparklet inn i vegg, anbefales sillikonert omliggende våtsone.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av rørkoblinger, samt sillikoner/tetting omliggende avløpsrør.

Sillikonere innvendig hjørne ved vannuttak for vaskemaskin.

Sillikonere overgang belegget/glassfiberstrier.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Parkett fra antatt byggeåret, noe slitt, stedvis noe vannmerker.

Stedvis noe riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Anbefalte tiltak

Puss/behandle overflate parkett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2025

Rapportdato
19.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Einar Vigre**

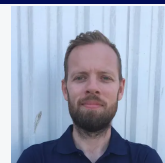
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



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/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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 etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert men ikke vurdert med tilstand.

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.

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/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: **Langholvegen 56, 4345 Bryne**

Kommunenr: **1121**

Gårdsnr: **19**

Bruksnr: **587**

Festenr:

Seksjonsnr: **23**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0402**

Byggeår: **2015 - lht. eiendomsverdi**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler og sement plater.

Betongdekke mellom etasjer.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal god stand iht. alder.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	63	63	0	Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/bod og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	63	63	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	68	63	5	0	14
Totalt m²	68	63	5	0	14

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod i parkerings kjeller, - 5m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong. Målt fall fra balkong dør til slukrenne	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong i betong, ingen avvik registrert utover normal brukslitasje. Begynnende delaminering i øvre del av glass til rekkverk, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2/3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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 er fra byggeåret, hovedsakelig normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Svelling i nedre del av foring på soverom ved balkong sør/vest, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Ukjent om dette skyldes utett konstruksjon eller vannsøl. Anbefaler nærmere kontroll.

-Mindre svelling i nedre del av foring på soverom ved entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Dette skyldes trolig inndrev av nedbør når vindu har stått i luftestilling, ingen behov for tiltak.

-Balkongdør montert skjevt, noe stri å betjene. Det er ikke registrert tegn kondens/følgeskade som følge av skjevhet, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis noe iring/korrodering i hengsler/beslag.

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.

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

Nærmere kontroll av tetthet rundt vindu soverom sør/vest, samt utskiftning av skadet foring.

Overflatebehandling av hengsler og beslag.



6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

TG-1

6.4 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 hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknad:
-Begynnende svelling i underside benkeplate ved vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.
-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.
-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

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.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
--------------------------------	-------------

Avtrekk fungerte ved enkel test.

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
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

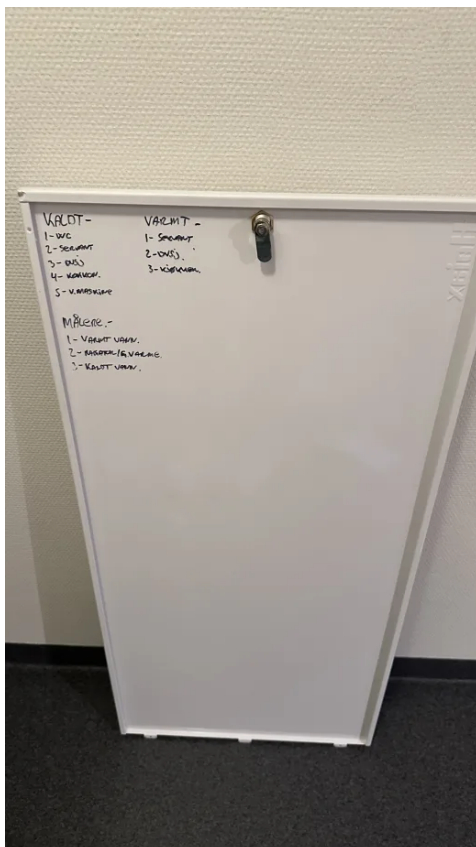
6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

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 byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. 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 boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
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

TG-1

Vannrør fra byggeår, ingen vesentlige avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Anbefaler montering av siklemikk til drenerør for fordeler skap vann.
- Stoppekran anbefales merket.
- Anbefaler montering av sprutplate i fordeler skap for 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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

El-bil lader montert i senere tid.

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 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

Elektrisk opplegg hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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.

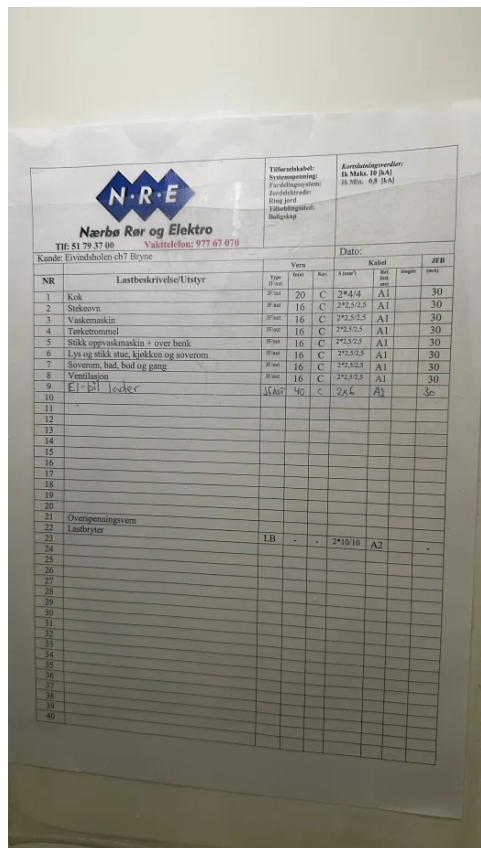
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.



6.9 Vannbåren varme

Type anlegg Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

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-1

Vannbåren varme, radiator og tilknyttet anlegg fra byggeåret.

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Tilstand satt iht. alder.

Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Konferer med eier for nærmere informasjon.

6.10 Varmesentral

Type anlegg Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Tilstand satt iht. alder.

6.11 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Balansert ventilasjon fra byggeåret, ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert. Ulyd i aggregat. anbefaler nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons tekniker.

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnisje, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varme i gulv
Ca 50 mm fall fra topp slukrist i til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Flis på gulv og vegg, normal slitasje iht. alder.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
Funksjon ivarettatt med oppbrett av membran i dørterskel, ingen behov for tiltak.
-Soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg i dusjnisjen, trolig oppstått som følge av stående vann. Anbefales re-sillikonert.
-Hulrom under enkelte vegg fliser på yttervegg, ingen registrert riss eller bom. Det er ikke umiddelbar 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? 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? Nei

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ved eventuell lekkasje kan sideliggende konstruksjon påføres skade. Anbefaler lokal utbedring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnise, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

-Riss i fuge i overgang toalett/vegg, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Løs dusjstang må etterstrammes.

-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, påregnelig normalt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard tilknyttet sisterner.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Rommet har mekanisk avtrekk.

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**

Variable fuktverdier i deler av vegg i dusj.
Påregnelig normalt med fukt mellom flis og membran når dusj er i daglig bruk. Ingen riss eller bom registrert.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

6.13 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt glass fiberstrier på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, ventilasjons aggregat, fordeler skap vann, vannmåler og stoppekran.
Mekanisk avtrekk.
Ca 54 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

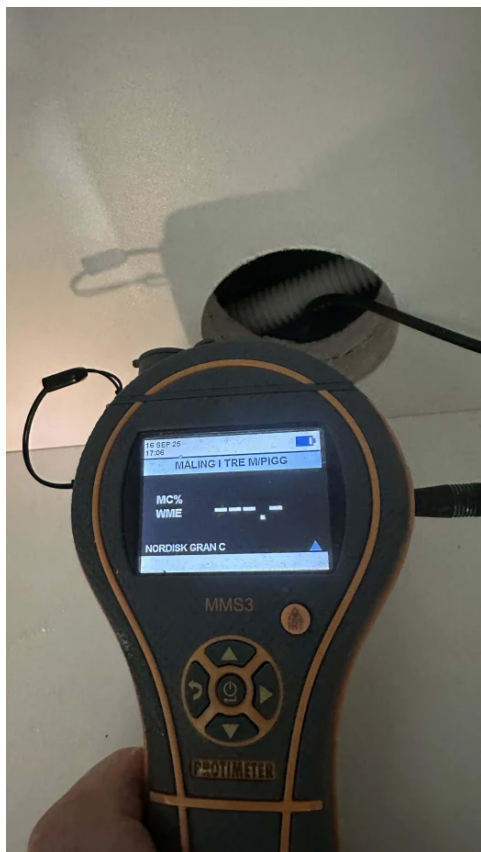
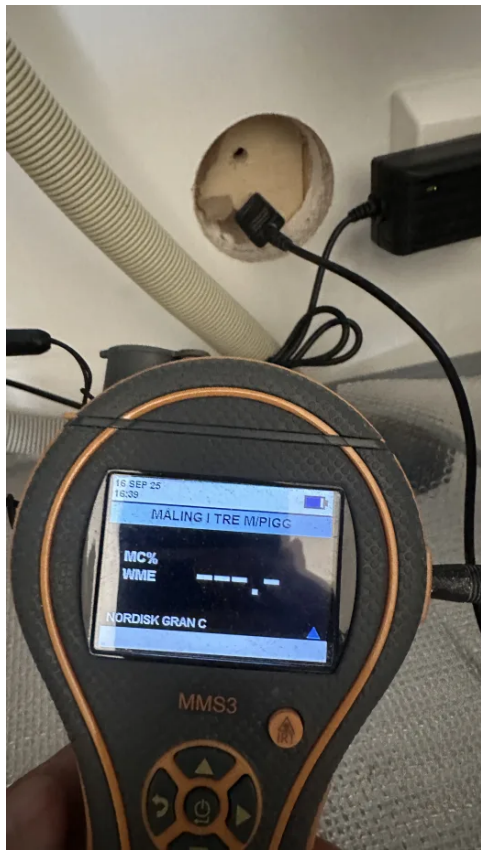
Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Vannmerker omliggende avløp til vaskemaskin, samt manglende tetting omliggende avløp. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befarringsdagen.
-Mindre riss i innvendig hjørne ved uttak vaskemaskin, anbefaler sillikonert.
-Oppbrett av belegg er ikke sparklet inn i vegg, anbefales sillikonert omliggende våtsone.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.



Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av rørkoblinger, samt sillikonerings/tetting omliggende avløpsrør.
Sillikonere innvendig hjørne ved vannuttak for vaskemaskin.
Sillikonere overgang belegg/glassfiberstrier.

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik registrert på synlig del av sluk og tette sjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, ventilasjons aggregat, fordeler skap vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik registrert utover normal brukslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk ventilasjon. 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 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.

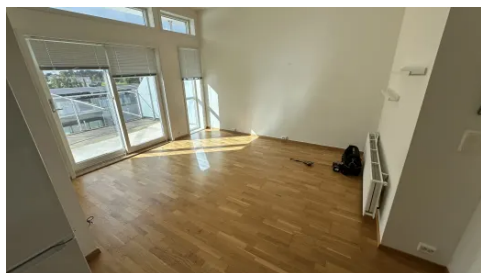
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.

6.14 Øvrig: Innvendige overflater



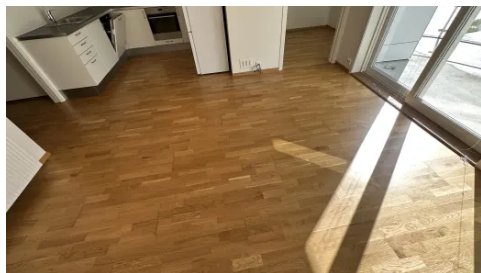
Beskrivelse

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

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



Oppsummering av øvrig

TG-2

Parkett fra antatt byggeåret, noe slitt, stedvis noe vannmerker.

Stedvis noe riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Puss/behandle overflate parkett.

6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Skyvedør mellom stue/gang tilslutter karm skjevt, behov for mindre justering.

-Dør til vaskerom tar i karm, behov for mindre justering.

-Dør til mindre soverom tar i karm, behov for mindre justering. Skrapemerker i dørlist.

-Stedvis gjennomslag av kvist dørkarm, fabrikkasjons feil, ingen behov for tiltak.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant