

# Øgårdsbakken 1 4340 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

BRA: 102 m<sup>2</sup>

BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

9

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/27495>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkong tekke med papp, synlig oppbrett av mot dør.  
Registrert lite fall på balkong, samt noe ujevn montering av betongheller.  
Ingen registrert følgeskader, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og dører byggeåret, nedbrytning og tørkesprekker i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.
- Svelling i foring i ett stuevindu, ingen utslag på fukt. Blomsterbrett/foring synes montert i senere tid.
- Balkongdør henger, behov for mindre justering.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

#### Anbefalte tiltak

Vindu mot sør/vest behøver behandling, utvending tetting anbefales kontrollert.  
Justere balkongdør.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.  
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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

#### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.  
Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

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

---

### Oppsummering

Leiligheten har mekanisk ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

### Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

---

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrert "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under 2 fliser i gulv dusj. og enkelte gulvfliser ved kommode.

Ingen umiddelbar behov, med "bom" i flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Småriiss i fuger i dusj, ingen registrert fukt eller bom i flis.

-Lokal fall til sluk er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Riss i fuge, flis samt bom i flis over dør til gang, dette skyldes utløst spenninger. Tg:3.

-Sprekk i flis i hjørne ved innredning. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5 000 - 10 000,-

Ingen umiddelbar behov for tiltak ift. bruksbelasning og plassering.

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring i dusj. Begrenset tilkomst i hjelpesluk, sluk innsmurt med fliselim.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr generelt i normal stand iht. alder.

Merknader:

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Begynnende svelling/avskalling i nedre del av sideplate innredning.

#### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

---

## **Våtrom: Vaskerom**

#### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.2.2025

Rapportdato  
20.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Gerd Johanne Ånestad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det er gjort en oppgradering av kledning på heile bygget i 2024"

### Informasjon om bygningssakkyndig

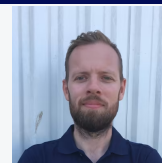
Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



#### 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, 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 tilleggsbygg, etasjeskille, 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 befaringsdagen.

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: Øgårdsbakken 1, 4340 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 36

Festenr:

Seksjonsnr: 12                      Andelsnr:                      Leilighetsnr:  
Byggeår: 2005 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med grunnmur i betong/betongelement.  
Betongdekke mellom etasjer.  
Yttervegger i betong, lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler og sementplater.  
Flatt tak, antatt teknet med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal 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 selgers representant.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	102	97	5	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>102</b>	<b>97</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>7</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	97	97	0	Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/teknisk rom og stue/spisetue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Balkong - 7,40 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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 teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkong tekne med papp, synlig oppbrett av mot dør. Registrert lite fall på balkong, samt noe ujevn montering av betongheller. Ingen registrert følgeskader, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2 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?	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 byggeåret, nedbrytning og tørkesprekker i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.

-Svelling i foring i ett stuevindu, ingen utslag på fukt. Blomsterbrett/foring synes montert i senere tid.

-Balkongdør henger, behov for mindre justering.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindu mot sør/vest behøver behandling, utvending tetting anbefales kontrollert.  
Justere balkongdør.

## 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 profilerte fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate

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 waterguard og komfyrvakt.

### 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
Eldre røykvarsler, brannslukningsapparat 2011. Sprinkleranlegg og brannslange montert i leilighet.	

## 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.  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?	Ukjent

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 antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på røropplegg, ingen registrert lekkasje.

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

#### 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.

## 6.7 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?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Elektriske anlegget fra antatt byggeåret. 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.</p> <p>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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.</p> <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring. Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.</p>	

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198L	
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 har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Leiligheten har mekanisk ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

## 6.10 Våtrom: Bad



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 28 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.  
 Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.  
 Ca 20-23 mm sillikonert dørterskel, oppbrett membran er ikke synlig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrert "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under 2 fliser i gulv dusj. og enkelte gulvfliser ved kommode.

Ingen umiddelbar behov, med "bom" i flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Småriss i fuger i dusj, ingen registrert fukt eller bom i flis.

-Lokal fall til sluk er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Riss i fuge, flis samt bom i flis over dør til gang, dette skyldes utløst spenninger. Tg:3.

-Sprekk i flis i hjørne ved innredning. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5 000 - 10 000,-

Ingen umiddelbar behov for tiltak ift. bruksbelasning og plassering.

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?	Ja
---------------------------------------------------------------------------------------	----

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
----------------------------------------------------	-------------

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.  
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Membran synlig ført under klemring i dusj. Begrenset tilkomst i hjelpesluk, sluk innsmurt med fliselim.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
-----------------------------------------------------

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.  
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
-------------

Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
----------------------------------------	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
----------------------------------------	-----

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
--------------------------------------	-------------

Sanitærutstyr generelt i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.  
-Begynnende svelling/avskalling i nedre del av sideplate innredning.

<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>
---------------------------------------

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

### Ventilasjon

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

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

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
------------------------------------	-------------

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
-------------------------------------------------	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
-----------------------------------------------------------	-----

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 våtsoner uten å påvise avvik.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.11 Våtrom: Vaskerom



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malt glass fiberstrier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann, brannslange, stoppekran, vannmåler, sentralstøvsuger, og sikringskap.

Mekanisk avtrekk.

Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 19 mm retningsavvik 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 våtsoner (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

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

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 rørføring 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.          Membran synlig ført under klemring.          Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
<p>Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, fordeler skap for vann, brannslange, stoppekran, og vannmåler.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Sanitærutstyr generelt i normal stand iht. alder.</p>	

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.          Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.

Normal bruksslitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Stedvis gjennomslag av kvist dører.

-Enkelte karm gliper, påregnelig med mindre justering av enkelte dører.

## 6.13 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

### Beskrivelse

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

Merknader:

-Stedvis noe bruksslitasje, spenninger og falming av parkett, påregnelig normalt iht. alder.

-Stedvis gliper i overgang toppdekke/gulvlist, dette skyldes krymp/svinn i betongplate ved oppføring. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis riss i overgang vegg/himling, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det ca 22 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom ved entre.

(NS3600 - Tg:2)

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet på soverom sideliggende stue/spisestue.

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

## 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