

Smievegen 97 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1992

BRA: 83 m²

BRA-i: 80 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

9

TG-3

2

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/25136>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med varierende alder

Merknader:

- Nedbrytning/råte i utvendig karm/glasslister/listverk i vinduer på vest som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det ble ikke registrert fukt i omliggende vegg/gulv i stue/kjøkken. Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på kortere sikt.
- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Ytterdører er værslitt, henger og tar i karm, behov for behandling og justering.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales generelt.

Utskifting av skadet vindu, samt glass lister må påregnes på kortere sikt.

Eier opplyser at vinduer/dører byttes av sameiet etter behov og etter plan.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand.

Merknader:

- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Motfall til sluk under dusjkabinett.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.
- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Vannmerker i tak-ess plate. Kommentert under loft.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette høyrere oppbrett av membran i dørterskel.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Motfall på beslag i overgang yttervegg/balkong, økt fuktbelastning på treverket.
Liggende spikerslag på rekkverk tilfredsstiller ikke krav til sikkerhet.
Nedbryting/malingslitt rekkverk/skillevegg, stedvis råte i skillevegg.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert, og mangler pakninger, dette fører til varmetap og kondensering.
Stedvis noe manglende tilslutning av isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft, dette fører til varmetap og kondensering.
Avkast fra bad/vaskerom er ikke tilstrekkelig isolert på loft, registrert svelling tak-ess plate. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
Stedvis synlig spiker tak, ingen registrerte lekkasjer.
Manglende luftespalter i panelte takutstikk, kondensering og avskalling kan oppstå. Svertesopp i panel. (lekkasje i takrenner)

Anbefalte tiltak

Justere/supplere isolasjon i bjelkelag, samt isolert kloakk luftning/avkast ventilasjon til tak.
Opprette luftespalter i panelte takutstikk.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.
Stedvis noen småhakk, og i svellinger i toppdekker, påregnelig normal iht. alder.
Undergulv på stort soverom har ikke anbefalt trykkfasthet for toppdekke.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Merknad:

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- 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.

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

Anbefalte tiltak

Føre isolert kloakkluftning til takhatt.

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra hovedsakelig fra byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.
- Stoppekran tar i sideplate på underskap på kjøkken, og stenger dermed ikke tilstrekkelig.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

Skjære hakk i sideplate for stoppekran.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Samsvarserklæring for nyere el-arbeid er ikke fremlagt.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Renninger fra ventil i vindu på stort soverom, ingen utslag på fukt i treverk.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering på soverom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

Synlig membran under klemring i hjelpesluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran i sluke under dusjkabinett.

Opprette tettesjikt omliggende rørføringer under servant.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Rørkobling tilknyttet dusjkabinett er ikke tilstrekkelig montering, mindre lekkasje oppstod ved forsøk av flytting av dusjkabinett på befaringsdagen.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Krakelering i overflate servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av rørkobling tilknyttet dusjkabinett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.11.2024

Rapportdato
15.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Agnes Ellinor Skagemo
Navn: Tore Henriksø

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Eiers sønn.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygnings sakkyndig:

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

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

Dette ansvaret faller inn under selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

Mye oppbevart i enkelte rom, begrense tilkomst for kontroll.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Smievegen 97, 4350 Kleppe

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 1466

Festenr:

Seksjonsnr: 12

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1992 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

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

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte avvik skyldes i hovedsak konstruksjon/teknisk levetid samt normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk 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)
3. etasje	83	80	3	0	13
Totalt m²	83	80	3	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	80	77	3	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	80	77	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Plantegninger ikke fremlagt på befaringsdagen. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger ved oppmåling.

Utvendig bod. - 2 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Balkong - 13 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Motfall på beslag i overgang yttervegg/balkong, økt fuktbelastning på treverket. Liggende spikerslag på rekkverk tilfredsstillende ikke krav til sikkerhet. Nedbryting/malingslitt rekkverk/skillevegg, stedvis råte i skillevegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Vinduer med varierende alder

Merknader:

-Nedbrytning/råte i utvendig karm/glasslister/listverk i vinduer på vest som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det ble ikke registrert fukt i omliggende vegg/gulv i stue/kjøkken. Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på kortere sikt.

-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskårmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

-Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

-Ytterdører er værslitt, henger og tar i karm, behov for behandling og justering.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales generelt.

Utskifting av skadet vindu, samt glass lister må påregnes på kortere sikt.

Eier opplyser at vinduer/dører byttes av sameiet etter behov og etter plan.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loftsluke er ikke isolert, og mangler pakninger, dette fører til varmetap og kondensering.

Stedvis noe manglende tilslutning av isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft, dette fører til varmetap og kondensering.

Avkast fra bad/vaskerom er ikke tilstrekkelig isolert på loft, registrert svelling tak-ess plate. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Stedvis synlig spiker tak, ingen registrerte lekkasjer.

Manglende luftespalter i panelte takutstikk, kondensering og avskalling kan oppstå. Svertesopp i panel.

(lekkasje i takrenner)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justere/supplere isolasjon i bjelkelag, samt isolert kloakk luftning/avkast ventilasjon til tak.
Opprette luftespalter i panelte takutstikk.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Enkel nivellering Ved bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på mindre soverom. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 23 mm på total planhet gulv på større soverom. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 25 mm på total planhet gulv i stuedel.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. Stedvis noen småhakk, og i svellinger i toppdekker, påregnelig normal iht. alder. Undergulv på stort soverom har ikke anbefalt trykkfasthet for toppdekke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate, integrerte hvitevarer.(innredning opplyst montert i 2019) Innredning fremstår i god stand, stedvis noe mindre bruksmerker registrert i overflater. Merknader: -Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.
Sentral avtrekksvifte er opplyst skiftet ved montering av kjøkken i 2019. For nærmere informasjon konferer med selger.

6.6 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
---	-----

6.7 Avløpsrør

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

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

Avløp spylt i regi av sameiet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
--	----

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?	Ja
--	----

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

Merknad:

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- 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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Føre isolert kloakkluftning til takhatt.

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

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

Vannrør fra hovedsakelig fra byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.
- Stoppekran tar i sideplate på underskap på kjøkken, og stenger dermed ikke tilstrekkelig.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjære hakk i sideplate for stoppekran.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Måler montert i 2016. Spotter i taket - gang/stue - ble byttet i 2021. Eier har dokumentasjon av innkjøp og fagmessig utført montering.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.
Samsvarserklæring for nyere el-arbeid er ikke fremlagt.
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
101L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder opplyst skiftet i 2019, ingen avvik registrert. Merknad: -Støpsel er ikke kontrollert.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sentral avtrekksvifte er opplyst skiftet ved montering av kjøkken i 2019. Rens ble gjennomført i den forbindelse. For nærmere informasjon konferer med selger.	

Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
 Renninger fra ventil i vindu på stort soverom, ingen utslag på fukt i treverk.
 Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette bedre ventilering på soverom.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin, toalett og servant i innredning.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 8 mm motfall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett.
 Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.
 Ca 12 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Oppgradert i senere tid, ukjent når.

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

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

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

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

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

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

Overflater i normal stand.

Merknader:

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

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn krav på 15 mm.

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

-Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Vannmerker i tak-ess plate. Kommentert under loft.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Opprette høyrere oppbrett av membran i dørterskel.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

Synlig membran under klemring i hjelpesluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran i sluke under dusjkabinett.

Opprette tettesjikt omliggende rørføringer under servant.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Rørkobling tilknyttet dusjkabinett er ikke tilstrekkelig montering, mindre lekkasje oppstod ved forsøk av flytting av dusjkabinett på befaringsdagen.
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
Kraclering i overflate servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll/utbedring av rørkobling tilknyttet dusjkabinett.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.13 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Innvendige dører med hvit slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Enkelte dører tilsletter karm skjevt, påregnelig med mindre justeringer.
-Manglende beslag på dør til bod.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant