

Kaiveien 29

4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

BRA: 98 m²

BRA-i: 93 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29789>

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 og dører er fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Vannmerker i enkelte vinduskarm skyldes antatt inndrev av vann når vindu står i luftestilling, eller vannsøl ifbm planter.

Vannmerker i vinduskarm stue og begge soverom oppe, skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørte områder på befarrings dagen. .

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

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Fuktskade i innvendige foringer til vinduskarmer (ca. 3 stk) må påregnes oppgradert/skiftet ut

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

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

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

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft kun besittet fra luke.

Det anmerkes utettheter ved dampsperre rundt gjennomføringer i yttertak, dette kan føre til en luftet bro/kondens.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkningen.

Tetting av dampsperre rundt rørgjennomføringer i yttertak på loft anbefales utbedret.

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon kan vurderes etablert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Gulv i stue er behandlet i senere tid ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Toalettrom

Oppsummering

Toalett rom med uttak til dusj i vegg

Sprukket flis på gulvet ved siden av wc.

Riss/sprekk i silikon fuger overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak

Påpekte forhold vurderes utbedret. Silikonfuge i overgang gulvet/vegg anbefales skiftes ut, reparasjon flis. Dersom det vurderes å installere en dusj anbefales det å montere en dusjkabinett, med avløp direkte i sluk, for å hindre spredning av vann utover.

Vannledninger

Oppsummering

Fordeleskap og stoppekran er plassert på vaskerom.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Ingen direkte synlige merknader, tilstand grad gitt pga. alder.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannledninger kan vurderes skiftet i forbindelse med evt. fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført av Miljø Elektro i 2023.
Nye stikkontakter, termostater og brytere i alle rom untatt bad og vaskerom. Flyttet VVB. 2 nye datapunkter i Stue.
Nye lys stue, kjøkken, gang, soverommene og bad.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring på hele anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres rustdanning ved blande ventil på toppen av bereder som indikerer tidligere drypplekkasje fra bereder.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Normale bruks-alderingsslitasje i overflater

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på vaskerommet. Men det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

- Misfarging i vinylbelegg på gulvet.

Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom anbefales oppgradert. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

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.

Oppsummering av sanitærutstyr

Rust i topp av bereder ved blande ventil.

Avløpsrør i vegg til vaskemaskin er ikke tilstrekkelig klamret festet inn mot vegg.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avløpsrør i vegg til vaskemaskin bør festes bedre.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Ca 27 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

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

Det registreres riss / sprekker i silikon fuger overgang gulvet og vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

22.4.2025

Rapportdato

25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ørjan Svandal Bethuelsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker

Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av Sameiet/borettslaget.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Informasjon om boligen

Adresse: Kaiveien 29, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 101

Bruksnr: 9

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr: 104

Byggeår: 2002 - Eiendomsverdi på nett

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger sentralt på Hommersåk nær kai ved Hommersåkvågen, med kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Leilighet over 2 plan.

Oppført med grunnmur i stødstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Betongdekke og treskille mellom etasjer.

Saltak i tre som er dekket med asfaltbelegg.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett i 1.etasje og vinylbelegg i 2.etasje.

Innvendige vegger med tapetserte malte overflater.

Himling i ferdig malte overflater.

Utvendig bod i 1.etasje medfølger, den er ikke nærmere beskrevet i rapport.

Biloppstilling til en bil ved felles parkering, og gjesteparkering.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	54	5	0	0
2. etasje	39	39	0	0	3
Totalt m²	98	93	5	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	
2. etasje	39	36	3	Gang, hems, soverom, bad/vaskerom.	Bod
Totalt m²	93	90	3		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.
Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.
Terrasse i 1.etasje ved hovedinngang er ikke vurdert.
Balkong på ca. 3 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord på balkong er skiftet ut i senere tid ifølge eier.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket er målt til 90 cm som tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
TG-1	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
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

Vinduer og dører er fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Vannmerker i enkelte vinduskarm skyldes antatt inndrev av vann når vindu står i luftstilling, eller vannsøl ifbm planter.

Vannmerker i vinduskarm stue og begge soverom oppe, skyldes antatt tidligere forhold, det ble ikke registrert fukt i berørte områder på befaringen dagen. .

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Fuktskade i innvendige foringer til vinduskarmer (ca. 3 stk) må påregnes oppgradert/skiftet ut

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

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

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

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

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Uinnredet

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
---	-----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
--	----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loft kun besittet fra luke.

Det anmerkes utettheter ved dampsperre rundt gjennomføringer i yttertak, dette kan føre til en lufte bro/kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Tetting av dampsperre rundt rørgjennomføringer i yttertak på loft anbefales utbedret.

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon kan vurderes etablert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Gulv i stue er behandlet i senere tid ifølge eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

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 hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, benkeplate er ifølge eier oppgradert med ny folie i senere tid,

Generelt normale bruks- og aldringsslitaser i overflater.

- Noe topping i finer øvre del dør under vask.

- Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

- Enkelte mindre hakk i benkeplate

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

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

Ferdigattest datert 25.03.03

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Flislagte gulv på bad med sokkelfliser, malt tapet på vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalett rom med uttak til dusj i vegg Sprukket flis på gulvet ved siden av wc. Riss/sprekk i silikon fuger overgang gulv/vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påpekte forhold vurderes utbedret. Silikonfuge i overgang gulvet/vegg anbefales skiftes ut, reparasjon flis. Dersom det vurderes å installere en dusj anbefales det å montere en dusjkabinett, med avløp direkte i sluk, for å hindre spredning av vann utover.	

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe mindre knirk slitasje og småhakk i overflater.
- Det er registret knirk i trapp.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Deler av innvendige avløpsrør er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av sanitær innredning.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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?

Ukjent

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som kan gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

6.10 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av sanitær innredning på bad.

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?

Ukjent

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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. Ingen direkte synlige merknader, tilstand grad gitt pga. alder. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger kan vurderes skiftet i forbindelse med evt. fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.11 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
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**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført av Miljø Elektro i 2023.
Nye stikkontakter, termostater og brytere i alle rom untatt bad og vaskerom. Flyttet VVB. 2 nye datapunkter i Stue.
Nye lys stue, kjøkken, gang, soverommene og bad.

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring på hele anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.12 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Elektrisk varme ved panelovner og varme i gulvet på bad.
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

6.13 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det registreres rustdanning ved blande ventil på toppen av bereder som indikerer tidligere drypplekkasje fra bereder. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegg er renset i regi av eier, dokumentasjon på service er ikke fremvist.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.15 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet er fra byggeåret. Vinylbelegg på gulv og malte tapetserte overflater påvegg.	
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?	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

Normale bruks-alderingsslitaser i overflater

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk på vaskerommet. Men det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

- Misfarging i vinylbelegg på gulvet.

Tapet har begrenset levetid ved stor fuktbelastning og bør jevnlig vurderes for å unngå utettheter i vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom anbefales oppgradert. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: bereder, fordeler skap m/vannmåler, uttak vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Rust i topp av bereder ved blande ventil. Avløpsrør i vegg til vaskemaskin er ikke tilstrekkelig klamret festet inn mot vegg.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Avløpsrør i vegg til vaskemaskin bør festes bedre.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.16 Våtrom: Bad 2.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel fliser og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innredning er skiftet ut overflater på vegg er behandlet/malt.	
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?	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
Ca 27 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres riss / sprekker i silikon fuger overgang gulvet og vegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Overvåk tilstanden jevnlig.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitær innredning fra 2024, dusjkabinett, servant, skap.
- Toalett fra byggeåret noe renning fra systerne etter bruk.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.17 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant