

# Høyvegen 138 4350 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2008

BRA: 60 m<sup>2</sup>

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

1

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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/24930>

### 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 TG2

### 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 svinnriss i betongen.

Stedvis noen småhakk, enkelte gliper, vannmerker og noe falming på parkett, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

Overflater generelt

Stedvis riss i innvendige hjørner/overgang tak/vegg.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik ble registrert på befaringsdagen. Samsvarserklæring ikke fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

#### Anbefalte tiltak

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

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutveksling registrert.

Filter er tilsmusset og bør skiftes.

#### Anbefalte tiltak

Skifte filter.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Mangelfull lokalt fall til sluk i dusj, noe vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt med dusjskinne, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis noe misfarging i overflate belegg. riss i fuge i overgang vegg/himling.

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Anbefaler nærmere kontroll ift. utførelse.

Tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant er ikke tilstrekkelig tett, fare for lekkasjer.

Belegg forøvrig er kommentert under overflater.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning belegg/klemring i sluk.

Tette omliggende vannuttak under servant.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Løs slange i overgang dusjhode.

Mindre lekkasje i rørkobling tilknyttet toalett.

Iring i rørkobling tilknyttet toalett.

Avskalling/riss i spyleknapp tilknyttet toalett.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre lekkasje i rørkobling tilknyttet toalett.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk ikke tilfredstillende ved enkel test.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Service/innregulering av anlegg.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Ingen adkomst for kontroll av bereder.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Kontroll av lekkasje sikring.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.11.2024**

Rapportdato  
**12.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Anders Vistvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

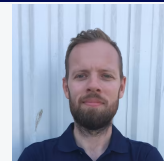
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### 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 sameiets 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.

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.

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: **Høyvegen 138, 4350 Kleppe**

Kommunenr: **1120**      Gårdsnr: **1**      Bruksnr: **1984**      Festenr:  
Seksjonsnr: **9**      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **2008 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.

Etasjesskillet i betong.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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. Rombenevnelsen 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)
1. etasje	60	54	6	0	35
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	50	4	Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>4</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende plantegninger.

Terrasse - 35 m<sup>2</sup> TBA

Utvendig bod - 6 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport - 14 m<sup>2</sup>

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Terrasse m/rekkverk fremstår i god stand. Stedvis noe mindre tørkesprekker og bruksmerker, påregnelig normalt. Treverk som står i terreng gir økt fuktbelastning, påregnelig med noe nedbrytning. Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling	

### 6.2 Vinduer og dører

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

Vinduer og dører fra byggeåret, normal stand iht. alder.

Merknader:

- Stedvis korrodering/iring i beslag/hengsler.
- Terrasse dør henger, påregnelig med mindre justering.
- Skrapemerker i karm/pakning i terrasse dør.

Utvendig vedlikehold og utskifting faller trolig inn under sameiets plikter.

Tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Normal tid før utskifting av stål 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.

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

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
<p>Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.            Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i stue.            Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>	
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, enkelte gliper, vannmerker og noe falming på parkett, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

Overflater generelt

Stedvis riss i innvendige hjørner/overgang tak/vegg.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

- Hakk i benkeplate, begynnende svelling på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Tiltak:Behandle skadet benkeplate.

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.

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

**6.6 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast, 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?	Ukjent
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 byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
<p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

## 6.7 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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Vannrør antatt fra byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring. Merknader:	
<p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p>	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ny måler montert i 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik ble registrert på befaringsdagen. Samsvarserklæring ikke fremvist.</p> <p>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 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.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.	

## 6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-IU</b>
Ingen adkomst for kontroll av bereder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Kontroll av lekkasje sikring.	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutveksling registrert. Filter er tilsmusset og bør skiftes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skifte filter. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og vegg.</p> <p>Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist dusj.</p> <p>Ca 7 mm fall fra gulv ved dør topp slukrist hjelpesluk.</p> <p>Ca 40 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.</p> <p>Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Overflate i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelfull lokalt fall til sluk i dusj, noe vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling.</li> <li>Funksjon ivaretatt med dusjskinne, ingen umiddelbar behov for tiltak.</li> <li>-Stedvis noe misfarging i overflate belegg. riss i fuge i overgang vegg/himling.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p>	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
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**

Belegg klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring. Anbefaler nærmere kontroll ift. utførelse. Tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant er ikke tilstrekkelig tett, fare for lekkasjer. Belegg forøvrig er kommentert under overflater.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Nærmere kontroll/utbedring av tilslutning belegg/klemring i sluk.  
Tette omliggende vannuttak under servant.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.  
Løs slange i overgang dusjhode.  
Mindre lekkasje i rørkobling tilknyttet toalett.  
Iring i rørkobling tilknyttet toalett.  
Avskalling/riss i spyleknapp tilknyttet toalett.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Utbedre lekkasje i rørkobling tilknyttet toalett.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

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

Avtrekk ikke tilfredstillende ved enkel test.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Service/innregulering av anlegg.

**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

### 6.12 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.

Merknad:

-Avskalling/krakelering i dørblad til våtrom.

-Dør til mindre soverom tilslutter karm skjevt.

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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