

Motlandsmarka 64 4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2010

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

9

TG-3

1

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/29917>

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 TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

Noe nedbrytning i vindus overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Vinduer på soverom tar i karm, behov for mindre justeringer.

-Gliper i enkelte rammer, ingen registrert følgeskade.

-Iring/korrodering i hengsler og beslag, påregnelig normalt, behov for smøring.

-Registrert svelling/slitt/skadet overflate/brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dør. Tg:3.

Påregnelig med utskifting på kortere sikt. Ingen registrert følgeskade.

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

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

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

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.

Stedvis justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av balkongdør/ytterdør entre pga skade/slitasje må påregnes. Normalt sett faller dette inn under sameiets ansvar.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm i trinn ved balkongdør. Dette er lavere enn forskriftskrav på 90 cm ved oppføringstidspunktet.

Rekkverk forøvrig er ca 97 cm, med rekkverk på 90cm ved entre.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er stedvis over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater terrassebord og rekkverk.

Underliggende tekking er ikke kontrollert/besiktet utover ytre, og deler av side ved inngang. Ingen skade registrert.

Terrassebord ved entre er montert tett, økt fuktbelastning på treverket.

Nedbrytning og tørke sprekker i overflater og rekkverk.

Terrasegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Vedlikeholdskostnader faller trolig inn under sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak

Heve rekkverk ved trinn balkong dør.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Luftespalter ved takfot er ikke tilstrekkelig åpnet opp, ingen tegn til kondensering.
Stedvis synlig spiker gjennom sutak, ingen registrert fukt. Anbefaler jevnlig kontroll for utettheter.
-Svelling i himling omliggende tilluftventil i bod. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Anbefaler nærmere kontroll av isolering av ventilasjonskanal på loft.

Anbefalte tiltak

Åpne opp luftespalter ved takfot.
Nærmere kontroll av isolering av ventilasjonskanal på loft. Begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Merknad:

-Fuktskadet parkett omliggende kjøleskap, spisebord og balkongdør, ingen utslag på fukt.
-Parkett for øvrig har stedvise vannmerker og brukslitasje, påregnelig normalt iht. alder.
-Svelling i himling omliggende tilluftventil i bod. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Anbefaler nærmere kontroll av isolering av ventilasjonskanal på loft.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.
Stedvis noe slitasje, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Merknad:

-Stedvis noe brukslitasje/svelling i overflate innredning.
-Fuktskadet parkett omliggende kjøleskap, ingen utslag på fukt.
-Enkelte fronter har behov for justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret.

Merknad:

- Mindre drypplekkasje, iring/korrodering i fordeler skap.
Ellers ingen spesielle avvik registrert.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av drypplekkasje i skap.
Isolere kalde rør i fordeler skap for å hindre kondensering.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret.

Merknad:

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

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

Dokumentasjon/ samsvarserklæring anbefales fremlagt.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Registrert iring/korrodering i ventilasjons aggregat, dette skyldes trolig kondensering.

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll ventilasjons aggregat.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Membran/mansjett synlig ført under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Krakelering, småavskalling i servant.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montert watguard.

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 2009.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
14.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jørn Levang**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Ikke skjevgkre, men en eller to sølvkre ble observert på badet ved et fåtall ganger, etter at jeg flyttet inn i 2014. Dette ble behandlet med spesifikk gift tilbake i siste halvdel av 2018, utført av meg selv og min bror. Siden har det ikke vært flere forekomster så vidt jeg vet. Det har heller ikke blitt rapportert om noe gjennom min utleiemegler, Utleiemegleren AS."

"Basert på kommunikasjon i en fellesgruppe for sameiet på Facebook, skal det ha vært observert skjevgkre i enkelte boliger i sameiet, uten at det forelå noen oversikt over hvilke boliger. Så vidt jeg forstår ble alle boliger, inkludert min, behandlet/sprøyet med gift for dette av et innleid selskap/faglærte. Dette var tilbake i sommeren 2023, og utførelsen ser ut til å ha skjedd den 6. september 2023."

Er det foretatt radonmåling?

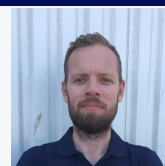
Opplysning gitt i egenerklæring:

"2019-" "<30 Bq/m³"

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets 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 enkelte bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Motlandsmarka 64, 4365 Nærbø**

Kommunenr: **1119** Gårdsnr: **20** Bruksnr: **633** Festenr:

Seksjonsnr: **7** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2010 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er antatt tekktet med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

Opplysninger 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	78	73	5	0	34
Totalt m²	78	73	5	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	73	68	5	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	73	68	5		

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.

Utvendig bod - 5 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Anbefaler montering av ventiler.

-Ytterdør behøver mindre justering.

Carport - 18 m2

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at Weda utførte rengjøring, skraping og maling 2 strøk av rekkverk på terrasse, sensommeren/høsten 2021. Arbeid utført i regi av utleie megleren.	
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til 80 cm i trinn ved balkongdør. Dette er lavere enn forskriftskrav på 90 cm ved oppføringstidspunktet. Rekkverk forøvrig er ca 97 cm, med rekkverk på 90cm ved entre. Åpning mellom liggende rekkverksbord er stedvis over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Stedvis nedbrytning og tørkesprekker i overflater terrassebord og rekkverk. Underliggende tekking er ikke kontrollert/besiktet utover ytre, og deler av side ved inngang. Ingen skade registrert. Terrassebord ved entre er montert tett, økt fuktbelastning på treverket. Nedbrytning og tørke sprekker i overflater og rekkverk. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Vedlikeholdskostnader faller trolig inn under sameiets ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Heve rekkverk ved trinn balkong dør. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører



-Registrert svelling/slitt/skadet overflate/brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dør.



-Registrert svelling/slitt/skadet overflate/brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dør.

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 karmar, 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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

Noe nedbrytning i vindus overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Vinduer på soverom tar i karm, behov for mindre justeringer.

-Gliper i enkelte rammer, ingen registrert følgeskade.

-Iring/korrodering i hengsler og beslag, påregnelig normalt, behov for smøring.

-Registrert svelling/slitt/skadet overflate/brystning tilknyttet ytterdør entre og balkong dør. Tg:3.

Påregnelig med utskiftning på kortere sikt. Ingen registrert følgeskade.

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

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

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

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.

Stedvis justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av balkongdør/ytterdør entre pga skade/slitasje må påregnes. Normalt sett faller dette inn under sameiets ansvar.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

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?

Nei

Luftespalter ved takfot er ikke tilstrekkelig åpnet opp, ingen tegn til kondensering.
 Stedvis synlig spiker gjennom sutak, ingen registrert fukt. Anbefaler jevnlig kontroll for utettheter.
 -Svelling i himling omliggende tilluftventil i bod. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Anbefaler nærmere kontroll av isolering av ventilasjonskanal på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne opp luftespalter ved takfot.
 Nærmere kontroll av isolering av ventilasjonskanal på loft. Begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



-Svelling i himling omliggende tilluftventil i bod.
 Ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
 Anbefaler nærmere kontroll av isolering av ventilasjonskanal på loft.



-Fuktskadet parkett omliggende kjøleskap, spisebord og balkongdør, ingen utslag på fukt.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Enkel nivellering
 Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på total planhet.
 Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
 Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.
 Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
 Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Merknad:

-Fuktskadet parkett omliggende kjøleskap, spisebord og balkongdør, ingen utslag på fukt.
 -Parkett for øvrig har stedvise vannmerker og brukslitasje, påregnelig normalt iht. alder.
 -Svelling i himling omliggende tilluftventil i bod. Ingen utslag på fukt på befaringsdagen. Anbefaler nærmere kontroll av isolering av ventilasjonskanal på loft.

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.
Stedvis noe slitasje, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Merknad:

- Stedvis noe brukslitasje/svelling i overflate innredning.
- Fuktskadede parkett omliggende kjøleskap, ingen utslag på fukt.
- Enkelte fronter har behov for justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

Merknad:

- Påregnelig med rengjøring av filter og skinner.

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?

Ja

Brannslukningsapparat fra 2009.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.8 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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret. Merknad: - Mindre drypplekkasje, iring/korrodering i fordeler skap. Ellers ingen spesielle avvik registrert.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av drypplekkasje i skap.
Isolere kalde rør i fordeler skap for å hindre kondensering.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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 byggeåret.

Merknad:

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon/ samsvarserklæring anbefales fremlagt.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra 2010, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.	
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 ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.
Registrert iring/korrodering i ventilasjons aggregat, dette skyldes trolig kondensering.
Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll ventilasjons aggregat.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise fukt.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnisje, vegg hengt toalett, servant i innredning, bereder, vannmåler, stoppekran og fordeler skap for vann.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 36mm fall fra sluk i dusjnisjen til topp terskel.
Ca 40 mm fall fra hjelpesluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Soppdannelser i sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjnisjen.

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

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2	
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Membran/mansjett synlig ført under klemring i sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, vegg hengt toalett, servant i innredning, bereder, vannmåler, stoppekran og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2	
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. Krakelering, småavskalling i servant. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Innhente dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montert waterguard.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
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-0
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse
Innvendige dører fra antatt byggeåret. Normal brukslitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarmer. -Enkelte dører tilslutter karm skjevt, behov for mindre justering.

6.14 Øvrig: Utvendige overflater

Beskrivelse

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.

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

-Det er ikke montert snøfangere.

- Ikke synlig luftespalte i underkledd takutstikk, flassing i veggmalning. Dette kan skyldes mangelfull ventilering. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering av takutstikk og kledning.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

-Iring i rennekroker.

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret..

Merknader:

- Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket, dette gir økt vedlikeholdsbehov.

-Avskalling/flassing i veggmalning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før malning av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

6.15 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant