

# Glimmervegen 3 4347 LYE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2012

BRA: 78 m<sup>2</sup>

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

8

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/32562>

### 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

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner i dusjnisen. Undersøkelsen viser svelling og skade i våtromsplate. Ikke tilstrekkelig tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone ved uttak vaskemaskin, uten å påvise avvik.

##### Anbefalte tiltak fukt

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det må påregnes oppgradering av overflater i dusjsonen.

Utbedringskostnader fukt: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater rekkverk/terrassebord, behov for overflatebehandling.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, noe slitasje i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

##### Merknader:

-Skade i nedre del av terrasse dør forårsaket av husdyr.

-Terrassedør henger og tar i karm, behov for mindre justering.

-Mindre svelling i nedre del av ytterdør entre.

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

-Svelling/avskalling i vindusforing på kontor, samt vindu og terrasse dør i stue. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Enkelte bobler i glass i vindu på soverom, ingen registrert følgeskade. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting/oppgradering av ytterdører anbefales, dette ansvaras faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Skadet foringer anbefales skiftet.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje/svelling i overflater, påregnelig normal ift.

Merknader:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin, kan med fordeler forsegle for å hindre videre skade.

-Noe ujevn skjøt av benkeplate.

Generell info:

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

Komfyrvakt og waterguard er montert.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert utover stedvis iring på kobberrør og vannstokk i fordeler skap.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

### Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmer kontroll av tilslutning av vannstokk i fordelerskap.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder fra byggeåret, 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 blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling iht. dagens forskrift.

---

### Oppsummering av overflater

Merknader:

- Registrert fukt i våtsone, kommentert under "oppsummering fukt"
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Soppdannelser i fuger omliggende slukrist, dette skyldes trolig vannansamling grunnet manglende lokalt fall.
- "Bom", manglende deking/heft av flislim under enkelte gulvfliser.
- Avskalling vegg flate overliggende vegg hengt toalett, ingen registrert fukt.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel, og eller montere vannsensor.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Synlig belegg under deler av klemring.

Ellers ingen avvik registrert på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Fronter tilknyttet innredning behøver en mindre justering.

Misfarging og løs pakning tilknyttet dusjdør.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.  
Kontorrom oppført i regi av eier senere tid.

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

Brannslukningsapparat fra byggeåret.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.6.2025**

Rapportdato  
**23.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lyehagen borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Andelseier: Olaug Ree**

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

Opplysning gitt i egenerklæring:

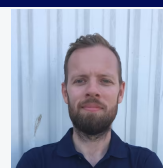
"Innfall av maur en sommer. Fjernet det med maurmuddel gift og har ikkje hatt det siden."

### Informasjon om bygningssakkyndig

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 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 borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert og vurdert.

Tidligere salgsoppgave/utarbeidet tilstandsrapport er ikke fremvist. Anbefales gjennomgått for kontrollmåling av areal og eventuelt videreføring/opplysning av relevant informasjon.

Stedvis noe begrenset tilkomst på befaringsdagen.

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.

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: Glimmervegen 3, 4347 Lye

Kommunenr: 1121 Gårdsnr: 23 Bruksnr: 261 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 17106 Leilighetsnr:

Byggeår: 2012 - iht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Del av firemannsbolig/leilighet som er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Fabrikkmalte vinduer og dører med isolerglass.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal bruks slitasje.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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: Leilighet

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 78        | 74                         | 4                           | 0                          | 16                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>78</b> | <b>74</b>                  | <b>4</b>                    | <b>0</b>                   | <b>16</b>                       |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                                                 | Beskrivelse S-Rom                             |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. etasje                   | 74        | 70        | 4        | Entre/gang, 2 soverom, kontor, stue/spisestue/kjøkken, bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal) |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>74</b> | <b>70</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 arealavvik kan forekomme.

Utvendig bod - 4,40 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad: -Svelling i nedre del av dørblad.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport utgjør 13 m<sup>2</sup>.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Kontor i stue oppført i senere tid, ikke byggemeldt.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



|                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                               | Balkong     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                             | Ukjent      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                               | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                          | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                    | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Tørkesprekker og stedvis noe slitt overflater rekkverk/terrassebord, behov for overflatebehandling. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                      |             |
| Overflatebehandling må påregnes.                                                                                                                                                                                                   |             |

### 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?

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-2**

Vinduer og dører fra byggeåret, noe slitasje i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

### Merknader:

- Skade i nedre del av terrasse dør forårsaket av husdyr.
- Terrassedør henger og tar i karm, behov for mindre justering.
- Mindre svelling i nedre del av ytterdør entre.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.
- Svelling/avskalling i vindusforing på kontor, samt vindu og terrasse dør i stue. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Enkelte bobler i glass i vindu på soverom, ingen registrert følgeskade. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

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

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Utskifting/oppgradering av ytterdører anbefales, dette ansvaras faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Skadet foringer anbefales skiftet.



### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Trebjelkelag |
| Gulvdekke/vinyl kork) skiftet i 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b>  |
| <p>Toppdekket og overflater i bolig generelt med normal brukslitasje iht. alder. Stedvis noe bruksmerker, påregnelig normalt.</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.</p> <p>-Gulvlister omliggende pipe gliper fra toppdekke.</p> <p>Enkel nivellering</p> <p>Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på lokal planhet.</p> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> |              |

### 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-2**

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje/svellinger i overflater, påregnelig normal ift.

Merknader:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin, kan med fordeler forsegle for å hindre videre skade.

-Noe ujevn skjøl av benkeplate.

Generell info:

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

Komfyrvakt og waterguard er montert.

**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?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

Kontorrom oppført i regi av eier senere tid.

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 byggeåret.

## 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-1</b> |
| <p>Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</li> <li>-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</li> </ul> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> |             |

## 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                      |

Vannrør fra antatt byggeår, ingen avvik registrert utover stedvis iring på kobberrør og vannstokk i fordelerskap.

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmer kontroll av tilslutning av vannstokk i fordelerskap.

## 6.8 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?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

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?

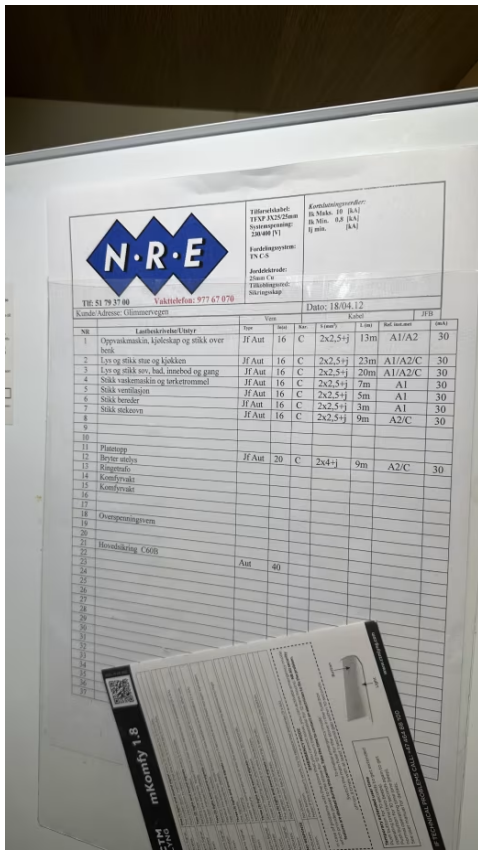
Nei

Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring 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 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.



## 6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod/teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv



Årstall

2012

Størrelse

200 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-2

Bereder fra byggeåret, 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 blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling iht. dagens forskrift.

## 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?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.  
 Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 45 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at flis på gulv ble montert på eksisterende belegg i 2018.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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**

#### Merknader:

- Registrert fukt i våtsone, kommentert under "oppsummering fukt"
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Soppdannelser i fuger omliggende slukrist, dette skyldes trolig vannansamling grunnet manglende lokalt fall.
- "Bom", manglende deking/heft av flislim under enkelte gulvfliser.
- Avskalling vegg flate overliggende vegg hengt toalett, ingen registrert fukt.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel, og eller montere vannsensor.

## 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         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.<br>Synlig belegg under deler av klemring.<br>Ellers ingen avvik registrert på synlig opplegg. |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                             |             |
| Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.                                              |             |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett.                                                                                                                                                                                                   |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?                                                                                                                                                                                                                           | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.<br>Fronter tilknyttet innredning behøver en mindre justering.<br>Misfarging og løs pakning tilknyttet dusjdør. |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.                                                                                                                                                                                                            |             |

## Ventilasjon

|                                                   |                                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type ventilering                                  | Mekanisk balansert ventilasjon |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                 | Ja                             |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                | <b>TG-1</b>                    |
| Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. |                                |

## Fuktmåling

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Ja |

**Oppsummering av fukt****TG-3**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner i dusjnisjen. Undersøkelsen viser svelling og skade i våtromsplate. Ikke tilstrekkelig tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone ved uttak vaskemaskin, uten å påvise avvik.

**Anbefalte tiltak fukt**

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det må påregnes oppgradering av overflater i dusjsjonen.

**Utbedringskostnader fukt****10 000 - 50 000****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.12 Øvrig: Innvendige dører****Beskrivelse**

Innvendige dører hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Dør til stue henger og behøver mindre justering.
- Stedvis avskalling i list/nedre del av dører, dette skyldes husdyr.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karm.
- Svelling i nedre del av dørblad til våtrom.
- Sprekk i terskel til bod/teknisk rom.

**6.13 Øvrig: Pipeløp****Beskrivelse**

Det er ikke montert ildsted i bolig, ingen registrert avvik på synlig pipeløp. Feieluke er ikke kontrollert.

**6.14 Øvrig: Teknisk rom**



#### Beskrivelse

Belegg på gulv og malt vegg overflate.

Utstyr: Bereder, ventilasjons aggregat, sikringsskap, fordeler skap for vann, og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

### 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant