

Vardabråtet 10 A 4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2011

BRA: 71 m²

BRA-i: 66 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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/31353>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret.

Overflater, beslag og hengsler i generell god stand.

Merknader:

- Begynnende svelling og avskalling i nedre del av ytterdør entre. Tg:2.
- Korrodering/iring på hengsler tilknyttet ytterdør i entre.
- Mindre svelling i vindusforing i stue, ingen registrert fukt.

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 av ytterdør entre anbefales.

Smøring av hengsler og beslag generelt.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Sprekk i brannplate i ildsted, ingen umiddelbar krav for utskifting.

Anbefalte tiltak

Skifte brannplate på sikt.

Montere brannstein i sotluke dersom denne ikke er montert.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning med varierende stand, stedvis noe bruksmerker/avskalling i overflater.

Merknad:

- Vegg folie over benkeplate montert i senere tid.
- Løs festet front til oppvaskmaskin.
- Stedvis avskalling/svelling i fronter.
- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin og vaskekum.
- Enkelte fronter behøver 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 waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justere fronter.

Forsegle benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum.

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 blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Montere fast tilkobling.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Misfarging i belegg omliggende slukrist i dusjnisjen.

-Soppdannelser i sillionfuger i dusjnisjen.

-Vegg belegg tilslutter ikke gulvbelegg tilstrekkelig i hjørne i dusjnisje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Resillikoner i dusj, nærmere kontroll av overgang belegg i dusjnisjen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Krakelering i servant, ikke registrert utettheter.

-Mindre svelling i hylle, ingen utslag av fukt på befaringsdagen.

Lovlighet

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

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
16.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Thor Henrik Rugland

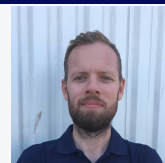
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

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

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: Vardabråtet 10 A, 4362 Vigrestad

Kommunenr: 1119

Gårdsnr: 77

Bruksnr: 180

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2011 - lht. eiendomsverdi

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Pultak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	66	5	0	24
Totalt m²	71	66	5	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	51	5	Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	56	51	5		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

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

Merknad:

Anbefaler at det opprette bedre ventilering.

Ikke nærmere kommentert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 24 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. forrige eier ble terrasse oppført i 2012 .	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Registrert tørkesprekker og noe mindre avskalling i overflate. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. 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

Vinduer og dører fra byggeåret.

Overflater, beslag og hengsler i generell god stand.

Merknader:

-Begynnende svelling og avskalling i nedre del av ytterdør entre. Tg:2.

-Korrodering/iring på hengsler tilknyttet ytterdør i entre.

-Mindre svelling i vindusforing i stue, ingen registrert fukt.

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 av ytterdør entre anbefales.

Smøring av hengsler og beslag generelt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Støpt gulv på grunn

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker og spenninger i overflater.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet.

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, anbefales undergulv nærmere kontrollert/utbedret.

Merknader overflater:

-Toppdekker i entre/gang/stue/kjøkken, samt enkelte vegg overflater oppgradert i senere tid.

-Stedvis riss i overgang vegg/himling, påregnelig normal ved listefri utførelse mot betong/tre.

-Mindre skade i vegg plate omliggende feste til gardinstang stue.

-Stedvis brukslitasje i listverk.

-Sotdannelse i himling omliggende pipeløp.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Sprekk i brannplate i ildsted, ingen umiddelbar krav for utskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte brannplate på sikt.
Montere brannstein i sotluke dersom denne ikke er montert.



6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate.
Innredning med varierende stand, stedvis noe bruksmerker/avskalling i overflater.

Merknad:

- Vegg folie over benkeplate montert i senere tid.
- Løs festet front til oppvaskmaskin.
- Stedvis avskalling/svelling i fronter.
- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin og vaskekum.
- Enkelte fronter behøver 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 waterguard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justere fronter.
Forsegle benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkel test.

Merknad:

- Flexi rør kan med fordele teipe mot avtrekksvifte/avkast.

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

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

Ja

Eldre brannslukningsapparat.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

-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

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

6.8 Vannledninger

HÅLAND RØR AS

Kaldtvanns-kurser/Varmtvanns-kurser

Kaldtvanns-kurser		Varmtvanns-kurser	
1	Tilførsel	1	VVB
2	VVB	2	Kjøkken
3	Vaskemaskin	3	Dug
4	Kjøkken	4	Vask
5	Dug	5	
6	Vask	6	
7	VVB	7	
8		8	
9		9	
10		10	
11		11	
12		12	
13		13	
14		14	
15		15	
16		16	

PS Haland Rør AS 13/5-11 S.I. Torland
Installatør Dato og Sign. for egenkontroll



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

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasje.
- Anbefaler å merke stoppekran.
- Mindre iring på tilførsel til toalett, ingen registrert lekkasje.
- Manglende oppbrett av membran/sokkel omliggende røroppstikk i gulv, eier opplyser at oppstikk vil bli silikonert foran salg.

Ledningsnett

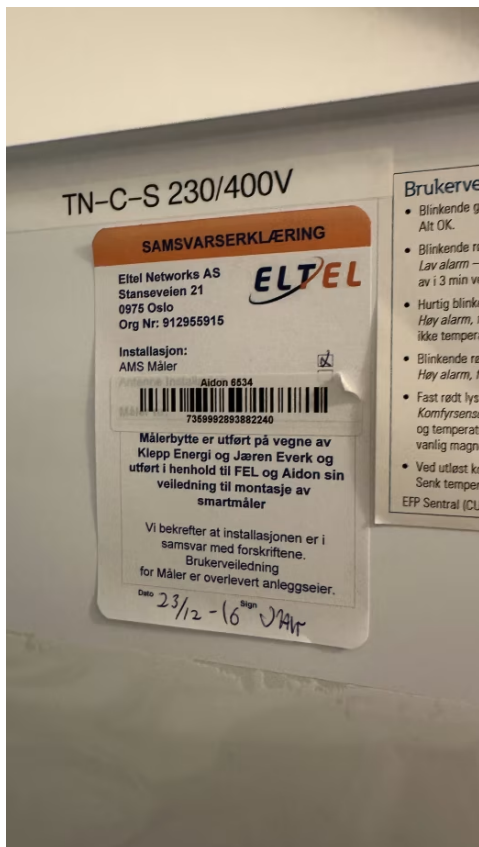
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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 kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget fra antatt 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.

[illegible]

Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti

Installasjon	Kundeinformasjon
Firma/Navn: Bryne Elektriske AS	Firma/Navn: NOVE HADLAND
Kontaktperson: Hognestadveien 88	Kontaktperson: VARDABRÅTET 10
Adresse: 4340 Bryne	Adresse: 4362 VIGRESTAD
Postnummer: 5179200	Postnummer: 42202158
Telefon: 5179200	Telefon: 92202158
Epost: post@bryne-elektriske.no	Epost: 92202158
Order	Bestilling
Ordernummer: 11617000	Bestillingnummer: 167003
Jobboplysning	
Firma/Navn: SILVABO AS	
Adresse: JERUUBÅNVEIEN	Hus nr: 7
Postnummer: 4340BRYNE	Postnummer: 5179200
Anlegg / Innvielsesprosjekt	
GF Eier: ☐ Bruker ☐ Annet	Telefon: 92202158
Navn: NOVE HADLAND	Epost: 92202158
Anleggsopplysning	
NY anlegg: ☐ Utvidelse ☐ Endring	Måler nr: 2010
Uttart nr: NEK 400	Utg: 2010
☐ Annet	Beakr: 2010
Arb. beskrivelse: Elektrisk anlegg for leilighet.	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NLFPA standarderte spesifikasjoner og dokumentasjonskravene. Den skal være registrert i NLFPA registeret.

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektrisk Lavspenningsanlegg oppnevnes en eller av anlegget i dette anlegget levert. Dette er et vedlegg til en garanti på at installasjonen er kontrollert og godkjent for å sikre et forsvarlig verk er lagt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Navn: **KJETIL AARSLAND**
Dato: **18.08.2011**
Signatur: *Kjetil Aarsland*

Bryne Elektriske

Side 1 av 1

Versjon 3.1 © NLFPA

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

200L

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

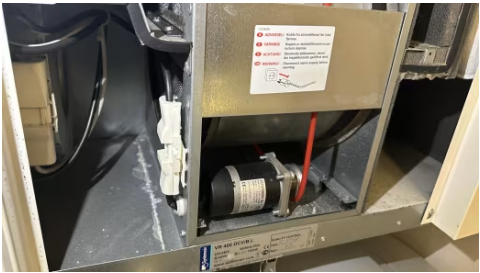
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere fast tilkobling.

6.11 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

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

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Merknad:

-Mindre iring i aggregat, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Eier opplyser at filter har blitt skiftet jevnlig.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, toalett, bereder, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, stoppekran, vannmåler, og ventilasjons aggregat.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 50 mm fall fra terskel til topp slukrist hjelpesluk.

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-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Misfarging i belegg omliggende slukrist i dusjnisjen.

-Soppdannelser i sillionfuger i dusjnisjen.

-Vegg belegg tilslutter ikke gulvbelegg tilstrekkelig i hjørne i dusjnisje. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Resillikoner i dusj, nærmere kontroll av overgang belegg i dusjnisjen.

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 rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring i sluk. Begrenset tilkomst for kontroll i hjelpesluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, toalett, bereder, vannuttak for vaskemaskin, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. Merknader: -Krakelering i servant, ikke registrert utettheter. -Mindre svelling i hylle, ingen utslag av fukt på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

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



Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Dør til bod tilslutter karm skjevt.

-Dør til mindre soverom henger og tar i karm.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant