

Kvimarka 2A 4365 Nærbø

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 60 m²

BRA-i: 55 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

14

TG-3

2

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/30793>

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, nedbrytning/slitte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Det må påregnes utskiftninger på kortere sikt.

Merknader:

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Svelling i enkelte vindusforinger, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. Ukjent om dette skyldes kondensering, eller utettheter utvendig. Påregnelig med nærmere kontroll/utbedring.
- Svelling/fuktutslag i nedre del av balkongdør, ingen registrert fukt innvendig. Tg:3.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag, enkelte vinduer behøver smøring.
- Begynnende svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør i entre, ingen utslag på fukt. Terskel behøver noe mindre understøtting.

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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av balkongdør med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ikke synlig ventilering på soverom, ved manglende ventilering vil kondenserings skader oppstå. registrert tegn til soppdannelser i vinduer, samt svelling i vindusforinger. Tg:3.

Anbefalte tiltak

Montere vegg ventiler på soverom.

(Anbefaler at det opprette mekanisk ventilering i hele boligen, samt at det etableres tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.)

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Målt fall fra gulv ved dør til slukrenne, noe vannansamling omliggende slukrenne på befaringsdagen.

Balkong er tekket med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Vannmerker i tak-ess plater på soverom ved entre, kan trolig tilbakeføres til utettheter fra avkast/takhatt til avtrekk kjøkken. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av takhatt/avkast til kjøkken ventilator.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger samt noe bruksmerker og vannmerker i overflater.

Merknad:

-Parkett er stedvis ikke montert i anbefalt forband.

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, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum, bunnplate under vaskekum og skjøt av benkeplate, ingen registrert fukt. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.'

-Mindre retningsavvik i flislagt vegg over benk.

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.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

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

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

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

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Fall til sluk er mindre en referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk, samt mangelfull lokalt fall i dusjsonen. Vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Ikke synlig tettesjikt ved dørterskel. Ift. høyde på terskel vil oppbrett av membran værere lavere en forskriftskrav på 15 mm.
- Tett dusjdør, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje side liggende gang påføres skade.
- Stedvis riss i fuger og "bom" mangelfull dekning av fliselim bak enkelte veggfliser i dusj. Dette kan skyldes utettheter. Registrert soppdannelser i vegg plate bakeforliggende dusjsone, ingen registrert fukt i svill ved hulltaking.
- Sprekk i fliser i øvre del av hjørne over dusjsonen, utenfor våtsone. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis riss i fuge, bom i fliser tilknyttet utvending hjørne ved dussonen.
- Riss i fuge og bom i flis over dør, dette skyldes utløst spenning.

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

- Utbedring av tettesjikt ved dørterskel.
- Opprette tilstrekkelig avrenning til dusjnisjen.
- Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det monteret dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, ved manglende tilslutning vil skader kunne oppstå

Med bakgrunn i alder på tettesjikt vil det være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Svelling i fronter og hylle, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Fronter behøver justering.

Begynnende avskalling i nedre del av speil.

Vanntilførsel til toalett er ikke tilstrekkelig festet, funksjon ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justere fronter.

Feste vanntilførsel til toalett.

Oppsummering av fukt

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. Registrert bom og riss.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

NB! Se nærmere kommentar under overflater.

Våtrom: Vaskerom/teknisk rom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Motfall på gulv, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran.

-Ukjent om det er benyttet membran i våtsone omliggende vannuttak til vaskemaskin.

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

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. registrerte merknader anbefales det montert waterguard.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, ved manglende tilslutning vil skader kunne oppstå

Med bakgrunn i alder på tettesjikt vil det være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, ved manglende tilslutning vil skader kunne oppstå

Med bakgrunn i alder på tettesjikt vil det være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2025

Rapportdato
1.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henrik Borlaug**

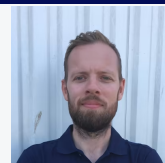
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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 garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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: **Kvimarka 2A, 4365 Nærbø**

Kommunenr: **1119**

Gårdsnr: **26**

Bruksnr: **1133**

Festenr:

Seksjonsnr: **6**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2008 - lht. eiendomsverdi**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og 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.

Bygning under rehabilitering utvendig på befaringsdagen, konferer med eier for nærmere informasjon.

Tidligere utarbeidet tilstandsvurderinger anbefales gjennomgått.

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 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	60	55	5	0	6
Totalt m²	60	55	5	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Entre/gang, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken, vaskerom/teknisk rom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	55	55	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Balkong - TBA

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

Merknader:

- Lekkasje, fuktskader ved takfot.
- Generell manglende ventilering av bod.
- Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport i rekke - 19 m2

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.
Målt fall fra gulv ved dør til slukrenne, noe vannansamling omliggende slukrenne på befaringsdagen.
Balkong er teknet med glassfiber. Glassfiber er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og 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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning/slitte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. Det må påregnes utskiftninger på kortere sikt.

Merknader:

- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Svelling i enkelte vindusforinger, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. Ukjent om dette skyldes kondensering, eller utettheter utvendig. Påregnelig med nærmere kontroll/utbedring.
- Svelling/fuktutslag i nedre del av balkongdør, ingen registrert fukt innvendig. Tg:3.
- Stedvis iring/korrodering i hengsler og beslag, enkelte vinduer behøver smøring.
- Begynnende svelling i nedre del av foring tilknyttet ytterdør i entre, ingen utslag på fukt. Terskel behøver noe mindre understøtting.

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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandlinger må påregnes.
- Justeringer/smøring anbefales.
- Utskifting av balkongdør med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Vannmerker i tak-ess plater på soverom ved entre, kan trolig tilbakeføres til utettheter fra avkast/takhatt til avtrekk kjøkken. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av takhatt/avkast til kjøkken ventilator.	

TG-2

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.	
Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger samt noe bruksmerker og vannmerker i overflater.	
Merknad: -Parkett er stedvis ikke montert i anbefalt forband.	
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, må tiltak påregnes.	

TG-2



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 slette fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum, bunnplate under vaskekum og skjøt av benkeplate, ingen registrert fukt. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.'

-Mindre retningsavvik i flislagt vegg over benk.

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.

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 brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Ukjent alder på røykvarsler.	

6.7 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
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknader: 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



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.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør og samlestokker for van i skap, ingen registrert lekkasjer.
- Stoppekran anbefales merket.

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.

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

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

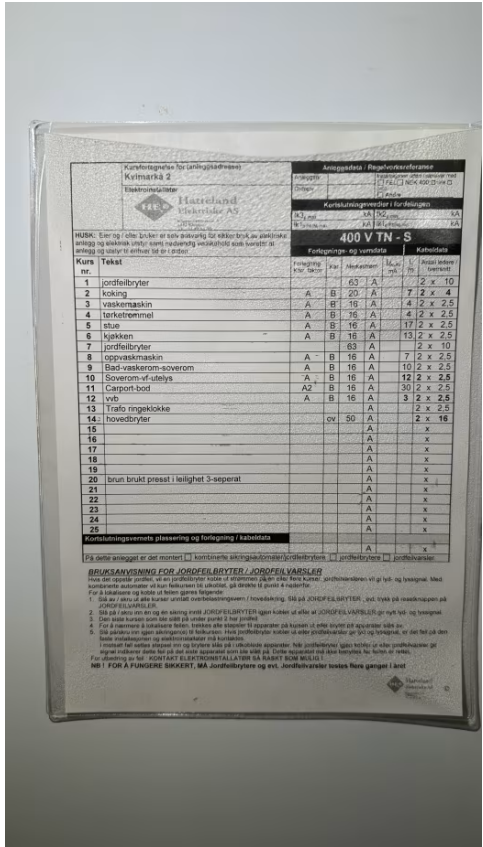
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

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 bygningssakkynndig 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

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



6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

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

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Ikke synlig ventilering på soverom, ved manglende ventilering vil kondenserings skader oppstå. registrert tegn til soppdannelser i vinduer, samt svelling i vindusforinger. Tg:3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere vegg ventiler på soverom.

(Anbefaler at det opprette mekanisk ventilering i hele boligen, samt at det etableres tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.)

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Behandlet gulv, tilsynelatende microsement, med flis på vegg.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 28 mm fall fra topp terskel til topp sluk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Merknader:

- Fall til sluk er mindre en referansenivået. Det registreres svakt fall til sluk, samt mangelfull lokalt fall i dusjsonen. Vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Ikke synlig tettesjikt ved dørterskel. Ift. høyde på terskel vil oppbrett av membran værere lavere en forskriftskrav på 15 mm.
- Tett dusjdør, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje side liggende gang påføres skade.
- Stedvis riss i fuger og "bom" mangelfull dekning av fliselim bak enkelte veggfliser i dusj. Dette kan skyldes utettheter. Registrert soppdannelser i vegg plate bakeforliggende dusjsone, ingen registrert fukt i svill ved hulltaking.
- Sprekk i fliser i øvre del av hjørne over dusjsonen, utenfor våtsone. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis riss i fuge, bom i fliser tilknyttet utvending hjørne ved dussonen.
- Riss i fuge og bom i flis over dør, dette skyldes utløst spenning.

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

- Utbedring av tettesjikt ved dørterskel.
- Opprette tilstrekkelig avrenning til dusjnisjen.
- Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, ved manglende tilslutning vil skader kunne oppstå
Med bakgrunn i alder på tettesjikt vil det være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Svelling i fronter og hylle, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
Fronter behøver justering.
Begynnende avskalling i nedre del av speil.
Vanntilførsel til toalett er ikke tilstrekkelig festet, funksjon ivaretatt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justere fronter.
Feste vanntilførsel til toalett.

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?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

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. Registrert bom og riss.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
NB! Se nærmere kommentar under overflater.

Dokumentasjon

6.13 Våtrom: Vaskerom/teknisk rom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og mdf plater på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, vannmåler, stoppekran, fordeler skap for vann og sikringsskap.
Naturlig avtrekk.
Ca 4 mm motfall fra gulv ved sluk til gulv ved terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Motfall på gulv, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran.
 - Ukjent om det er benyttet membran i våtsone omliggende vannuttak til vaskemaskin.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. registrerte merknader anbefales det montert waterguard.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei





Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, ved manglende tilslutning vil skader kunne oppstå

Med bakgrunn i alder på tettesjikt vil det være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, vannmåler, stoppekran, fordeler skap for vann og sikringsskap.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, ved manglende tilslutning vil skader kunne oppstå

Med bakgrunn i alder på tettesjikt vil det være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette mekanisk ventilering.

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

6.14 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Element pipe.

Merknad:

-Det er ikke montert ildsted i bolig.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Skorstein over tak er ikke besiktet fra bakken.

Ingen registrerte utettheter innvendig.

6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Enkelte gliper i sammenføyning, henger og tar i karm, behov for justeringer.

-Sprekk i glass tilknyttet dør til stue.

-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.16 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant