

Vardheivegen 26 A 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1991

BRA: 85 m²

BRA-i: 80 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

10

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25921>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder montert i senere tid, alder ukjent.

Sikkerhetsventil er ikke lekkasje sikret, det er ikke registrert sluk på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil sidde liggende rom bli påført skade.

Støpsel er brunnsvidd pga. varmgang. Tg:3

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

Fjerne stikkontakt, montere fast tilkobling for bereder.

Montert avløp på sikkerhetsventil, waterguard.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse/rekkverk

Registrert tørkesprekker, malingslitte og nedbrutte overflater.

Bord montert tett, manglende fall, noe vannansamling vil forekomme.

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

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

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftning og overflatebehandling av terrasse/rekkverk på kortere sikt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Normal slitasje i overflater/karmer, noe avskalling i maling innvendig.

-Slitt brystning terrasse dør, avskalling i nedre del av brystning ytterdør entre.

-Vindu på soverom skiftet i regi av sameiet i 2017.

-Vindu på mindre soverom lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Stedvis mangelfull drengs/luftespalte over vinduer/dører, dette gir økt fuktbelastning på konstruksjoner.

-Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.(Utføres i regi av sameiet)
Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Iring på rørkobling under vaskekum.
- Ujevn skjøt benkeplate.
- Lås/demping til enkelt overskap er defekt.
- Innredning skiftet i senere tid.
- Kjøkkenøy montert i regi av eier i 2017.
- Avtrekksvifte montert i 2022.
- Komfyr/plate topp montert i 2020.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte/utbedre demping/hengsler til overskap.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

Anbefalte tiltak

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales, pga sen avrenning.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.,

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

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

El-tilsyn utført mars 2024, dokumentasjon fremlagt.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"LED lampen i stuen er koblet til en dimme-bryter som ikke er lagd for LED lamper. Det gjør at dersom en dimmer med den så vil lyset begynne

å flimre. Slik jeg har forstått det så vil dette bli løst hvis en bytter denne til LED-dimmer.

-Ny måler montert juni 2024.

-Eier opplyser at lysarmatur i entre/gang/stue og soverom ble skiftet etter registrert svimerke i himling.

-Registrert svimerke omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

-Eier opplyser at det mulighet for tilkobling av el-bil lader i carport.

-Lysarmatur i stue, gang og soverom montert i 2022.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.

Registrert kondens/krakelering i vindu i stue/kjøkken, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ingen registrert fukt ved overfalte måling.

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Vinyl belegg på gulv og vegg fra 2010, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe misfarging i dusjnise.

Merknader:

-Riss sveiset skjøt på gulv.

-Misfarging i overflater, fugeslipp og soppdannelsers i sillikon.

-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Noe vannansamling lange vegg/sokkel i dusj ved spyling. Fall generelt er mindre en referansenivået.

Utbedring av påpekte merknader må påregnes for å hindre skader i sideliggende konstruksjon.

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

Anbefalte tiltak overflater

Rengjør dusjflater, resillikonere i dusj, sveiset fuge på gulv utenfor dusjnisen.

Iht. påpekte merknader og alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Montere watergard som en preakseptert løsning i påvente av oppgradering/utbedring av oppbrett i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle avvik registrert tilknyttet sluk, tettesjikt/belegg kommentert under overflater.
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.
Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdør er noe stri å betjene.
Sprekk ved innfestning toalett, ingen registrert lekkasje.
Begynnde avskalling i speil.
Mindre bruksmerker registrert i overflate innrending.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte toalett på sikt.
Rengjøre trinse/opphegt dusjdør.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vegg mellom kjøkken/stue er fjernet ift. tegninger. Dør mellom stue/gang montert ift. tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.12.2024

Rapportdato
20.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Christoffer Nygaard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt av eier:

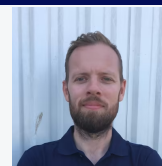
"Har observert kre"

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 sameiets/ 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 garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører, etasjeskille etc, blir stedvis kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

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.

Interessant 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: Vardheivegen 26 A, 4340 Bryne

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	655	Festenr:
Seksjonsnr:	19	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1991 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler
Etasjeskillet i betong/tre bjelkelag.
Saltak i tre som er antatt tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	80	5	0	26
Totalt m²	85	80	5	0	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	75	5	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.- BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	80	75	5		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod utgjør - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - TBA m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Det ble lagt terrasse gulv foran bod, da det tidligere bare var grus her. Dette ble gjort med egeninnsats/dugnad siden det var såpass lite areal som skulle dekkes med plank."	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasse/rekkverk Registrert tørkesprekker, malingslitte og nedbrutte overflater. Bord montert tett, manglende fall, noe vannansamling vil forekomme. Noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskiftning og overflatebehandling av terrasse/rekkverk på kortere sikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom skiftet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Normal slitasje i overflater/karmer, noe avskalling i maling innvendig.
- Slitt brystning terrasse dør, avskalling i nedre del av brystning ytterdør entre.
- Vindu på soverom skiftet i regi av sameiet i 2017.
- Vindu på mindre soverom lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- Stedvis mangelfull drengs/luftespalte over vinduer/dører, dette gir økt fuktbelastning på konstruksjoner.
- Stedvis iring i beslag og hengsler, påregnelig normalt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.(Utføres i regi av sameiet)
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 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 slette fronter og heltre benkeplate.

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

Merknad:

- Iring på rørkobling under vaskekum.
- Ujevn skjot benkeplate.
- Lås/demping til enkelt overskap er defekt.
- Innredning skiftet i senere tid.
- Kjøkkenøy montert i regi av eier i 2017.
- Avtrekksvifte montert i 2022.
- Komfyr/plate topp montert i 2020.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte/utbedre demping/hengsler til overskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Vegg mellom kjøkken/stue er fjernet ift. tegninger. Dør mellom stue/gang montert ift. tegninger.	
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?	Nei

6.5 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?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår. Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales, pga sen avrenning.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at vannmåler ble montert i 2019 - Sig. Halvorsen.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring, ingen registrerte lekkasjer.,
-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

El-tilsyn utført mars 2024, dokumentasjon fremlagt.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"LED lampen i stuen er koblet til en dimme-bryter som ikke er lagd for LED lamper. Det gjør at dersom en dimmer med den så vil lyset begynne å flimre. Slik jeg har forstått det så vil dette bli løst hvis en bytter denne til LED-dimmer.

-Ny måler montert juni 2024.

-Eier opplyser at lysarmatur i entre/gang/stue og soverom ble skiftet etter registrert svimerke i himling.

-Registrert svimerke omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

-Eier opplyser at det mulighet for tilkobling av el-bil lader i carport.

-Lysarmatur i stue, gang og soverom montert i 2022.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod/teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, nyere dato

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Bereder montert i senere tid, alder ukjent.
Sikkerhetsventil er ikke lekkasje sikret, det er ikke registrert sluk på gulv. Ved en eventuell lekkasje vil sidde liggende rom bli påført skade.
Støpsel er brunnsvidd pga. varmgang. Tg:3

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

Fjerne stikkontakt, montere fast tilkobling for bereder.
Montert avløp på sikkerhetsventil, waterguard.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten har naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk på våtrom.
Registrert kondens/krakelering i vindu i stue/kjøkken, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering. Ingen registrert fukt ved overfalte måling.
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover vindus ventiler.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det etableres mekanisk ventilasjon i bolig.

6.10 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, toalett, servant i innredning og dusjnisje.
Varmekabler i gulv.
Mekanisk avtrekk.
Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.
14 mm synlig oppbrett av belegg i dørterskel.
Vann renner tilfredsstillende til sluk ved spyling, noe vannansamling omliggende gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Iht. forrige eier ble bad oppgradert i overflater og utstyr i 2010.

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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Vinyl belegg på gulv og vegg fra 2010, normal brukslitasje i overflater, stedvis noe misfarging i dusjnisje.

Merknader:

- Riss sveiset skjøl på gulv.
- Misfarging i overflater, fugeslipp og soppdannelse i sillikon.
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjikt ved døråpning.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Noe vannansamling lange vegg/sokkel i dusj ved spyling. Fall generelt er mindre en referansenivået.

Utbedring av påpekte merknader må påregnes for å hindre skader i sideliggende konstruksjon. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjør dusjflater, resillikonere i dusj, sveiset fuge på gulv utenfor dusjnisjen.

Iht. påpekte merknader og alder anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Montere watergard som en preakseptert løsning i påvente av oppgradering/utbedring av oppbrett i dørterskel.

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**

Ingen spesielle avvik registrert tilknyttet sluk, tettesjikt/belegg kommentert under overflater.
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.
Tettesjikt/belegg kommentert under overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, toalett, servant i innredning og dusjnische.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Dusjdør er noe stri å betjene.
Sprekk ved innfestning toalett, ingen registrert lekkasje.
Begynnde avskalling i speil.
Mindre bruksmerker registrert i overflate innredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte toalett på sikt.
Rengjøre trinse/opphengt dusjdør.

Ventilasjon

Type ventilering

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-1**

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

6.11 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett/profilert utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

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

-Manglende låsepinne til dør mellom stue/gang.

6.12 Øvrig: Etasjeskille

Beskrivelse

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Ved enkel nivellering registreres det 8 mm avvik på total planhet i stue.

Ved enkel nivellering registreres det 5 mm avvik på total planhet i stue.

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

Stedvis vannmerker og brukslitasje i overflater, i normal stand iht. alder.

Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant