

# Fredtunvegen 14 4050 SOLA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 121 m<sup>2</sup>

BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

12

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, 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 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/26420>

### 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 TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkong i betong, tekking er ikke synlig, antatt tekking fra byggeåret.

Ved stikkprøve ble det målt fall på gulv ved dør til sluk.

Merknad:

-Registrert "bom", manglende heft/dekning av lim under fliser omliggende søyle og nedløpsrør, tidligere forsøkt utbedret.

#### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av membran/oppbrett av membran.

Utbedre løse fliser omliggende søyle og nedløpsrør med bi-imp eller lignende.

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og grå laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Manglende dampetting ved oppvaskmaskin, begynnende svelling i underside benkeplate.

Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Svelling/ujevn skjøt av benkeplate, påregnelig med utskiftning på sikt.

-Mindre iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Mindre svelling i bunnplate under vaskekum og under frysenskap, trolig oppstått ved kondens og vannsøl, ingen utslag på fukt.

Generell info:

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

Komfyrvakt montert.

Anbefaler montering av waterguard.

### Toalettrom

#### Oppsummering

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd susterne.

#### Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget susterne bør fremskaffes., eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget susterne uten dreinsåpning.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

- Fordeler skap for vann var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Avrenning fra fordeler skapet er påvist.
- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- 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.

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

### Anbefalte tiltak

Kontroll av fordeler skap for vann, påvise avrenning fra fordeler skap for vann.

Funksjonsteste stoppekran under vask på kjøkken.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eierskifte.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Leilighet har mekanisk avtrekk på våtrom og toalett, øvrige rom er ventilering via vegg ventiler som normalt på oppføringstidspunktet.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

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

## Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Fliser er stedvis noe ujevn montert, registrert "bom" manglende heft/dekning av flise lim bak en vegg flis ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Avskalling i en dekor flis over toalett, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Ved ene eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil vann trekke ut i gang.

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.

Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannsamling omliggende sluk og vegg. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen umiddelbar behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak overflater

Opprette/skjøte membran ved dørterskel.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygde sisterner.

Svelling i nedre del av sideplate innredning.

Sanitærutstyr for øvrig fremstår i normal stand iht. alder.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er målt noe mindre fall fra gulv ved dør til topp slukrist, oppbrett av membran er ikke synlig. For at krav skal være ivaretatt må det være oppbrett av membran på ca 20 mm i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert, ingen behov for tiltak.

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.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

### Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll av membran i dørterskel, eventuelt opprette/skjøte membran ved dørterskel.

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør under servant. Fare for skader ved en eventuell lekkasjer eller vannsøl.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.1.2025

Rapportdato  
19.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Rune Sele

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

**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 etc, blir 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.

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: Fredtunvegen 14, 4050 Sola

Kommunenr: 1124

Gårdsnr: 33

Bruksnr: 275

Festenr:

Seksjonsnr: 47

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0302

Byggeår: 2003 - lht. eiendomsverdi



**Generell beskrivelse av boligen:**

Boligblokk som er oppført i yttervegg i betongelement.  
 Etasjeskiller av hulldekker i betong.  
 Antatt flatt tak som er tekket med papp.  
 Takrenner/nedløp i aluminium.  
 Vinduer og dører med isolerglass.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.  
 Registrerte avvik skyldes i hovedsak konstruksjon/teknisk levetid samt normal brukslitasje.

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

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:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</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)
3. etasje	121	121	0	0	16
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>121</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	121	119	2	Entre/gang, vaskerom, 3 soverom, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>121</b>	<b>119</b>	<b>2</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, mindre arealavvik kan forekomme.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Balkong i betong, tekning er ikke synlig, antatt tekning fra byggeåret. Ved stikkprøve ble det målt fall på gulv ved dør til sluk. Merknad: -Registrert "bom", manglende heft/dekning av lim under fliser omliggende søyle og nedløpsrør, tidligere forsøkt utbedret.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Nærmere kontroll av membran/oppbrett av membran. Utbedre løse fliser omliggende søyle og nedløpsrør med bi-imp eller lignende.</p>	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dør fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Påregnelig med noe mindre justering av enkelte vinduer og ytterdører.

Merknader:

-Stedvis iring i beslag, påregnelig normalt.

-Skadet pakning ved lås balkong dør. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.Tg:2.

Tiltak:

-Mindre justeringer, skifte pakning i balkongdør, og generell smøring av beslag anbefales.

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.

## 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 lys slette fronter og grå laminert benkeplate.

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

Merknad:

-Manglende dampetting ved oppvaskmaskin, begynnende svelling i underside benkeplate.

Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

-Svelling/ujevn skjøt av benkeplate, påregnelig med utskiftning på sikt.

-Mindre iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Mindre svelling i bunnplate under vaskekum og under fryseskap, trolig oppstått ved kondens og vannsøl, ingen utslag på fukt.

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.

Kornfyrvakt montert.

Anbefaler montering av waterguard.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen. Feil leilighets nummer på plantegning.	
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
Ukjent alder, anbefaler å konferer med eier.	

## 6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterner.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes., eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning.	

## 6.6 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.	
<p>Merknader:</p> <p>-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</p> <p>-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	
<p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
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?	Ikke kontrollert

Vannrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Fordeler skap for vann var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Avrenning fra fordeler skapet er påvist.

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-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.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av fordeler skap for vann, påvise avrenning fra fordeler skap for vann.

Funksjonsteste stoppekran under vask på kjøkken.

## 6.8 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?	Ja
Ny måler montert 23.05.2024.	
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 hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.  
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.  
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkreditering 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.  
På generelt grunnlag anbefales det el-kontroll ved eierskifte.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003, antatt

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?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen fra byggeåret har passert 20 år og har usikker rest levetid.

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**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Leilighet har mekanisk avtrekk på våtrom og toalett, øvrige rom er ventilering via vegg ventiler som normalt på oppføringstidspunktet. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

## 6.11 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 2 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen. Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpe sluk. Ca 28 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.</p>	
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?	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?	Ja
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**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fliser er stedvis noe ujevn montert, registrert "bom" manglende heft/dekning av flise lim bak en vegg flis ved toalett. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Avskalling i en dekor flis over toalett, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Ved ene eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil vann trekke ut i gang.

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.

Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannsamling omliggende sluk og vegg. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen umiddelbar behov for tiltak.

**Anbefalte tiltak overflater**

Opprette/skjøte membran ved 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**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sistene.

Svelling i nedre del av sideplate innredning.

Sanitærutstyr for øvrig fremstår i normal stand iht. alder.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
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. Enkelte småriss i fuger underliggende blandebatteri. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.12 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt glassfiber strier på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og fordeler skap for vann. Mekanisk avtrekk. Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 28 mm sillikonert terskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
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

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er målt noe mindre fall fra gulv ved dør til topp slukrist, oppbrett av membran er ikke synlig. For at krav skal være ivaretatt må det være oppbrett av membran på ca 20 mm i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert, ingen behov for tiltak.

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.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

#### Anbefalte tiltak overflater

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør under servant. Fare for skader ved en eventuell lekkasjer eller vannsøl.

Ellers ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende avløpsrør under servant.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr fremstår i normal stand iht. alder.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
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
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Normal brukslitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. -Skyvedør mellom kjøkken/stue tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering. Gjennomslag av kvist i karm.

## 6.14 Øvrig: Etasjeskillet/overflater

### Beskrivelse

Overflater fra antatt byggeåret, normal brukslitasje iht. alder.

Merknader:

-Stedvis noe vannmerker i skjøter, ingen registrert fukt.

-Stedvis gliper i overgang toppdekke/gulvlister, påregnelig normalt ved oppføring og krymp/svinn i betong.

-Misfarging i vegg overflater over panelovner.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betonggulv av typen hulldekker.

Det ble ikke registrert svikt i konstruksjon.

Enkel nivellering

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 4 mm avvik total planhet på soverom ved våtrom.

Ved enkel nivellering registreres ca 10 mm avvik total planhet på kjøkken.

Ved enkel nivellering registreres ca 15 mm avvik total planhet gulv i stue/spisestue.

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant