

Kleppelundvegen 1 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2011

BRA: 107 m²

BRA-i: 86 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34458>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Ytterdører er stedvis utav lodd/vater og noe stri å betjene, ingen registrert kondens/følgeskader.

-Mindre svelling i nedre del av foring til balkongdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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 utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Mindre justering av ytterdører, generell behandling av hengsler og beslag.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv i betong kan ha forskjellig krymping/svinn, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

-Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker og falming og i gulv overflater.

-Stedvis riss i overgang himling/vegg, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet i stue/kjøkken.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 avtrekk

Avtrekk fungerte ikke tilstrekkelig ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjon, kommentert under ventilasjon.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.
Samsvarserklæring for eldre del av anlegget ikke fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) 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 på deler av anlegget, anbefales innhentet.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Det ble ikke registrert tilfredstillende avtrekk/tilluft ved enkel kontroll på befaringsdagen. Dette kan føre til kondensskader med manglende tiltak.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons aggregat.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran.

-Noe mindre vannansamling i dusjnisen ved spyling. Lokal fall i dusj er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med dusjnisen, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Noe mindre soppdannelser og avskalling i innvendig fuge i hjørne dusjnisen.

-Mindre avskalling i himling over dusjnisen, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Stedvis "bom"/hulrom under enkelt fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Ingen umiddelbar behov for tiltak, "bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

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

Nærmere kontroll av oppbrett av membran i dørterskel.

Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusj.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring i sluk i dusj. Ved en eventuell tilbakeslag vil gulv og sideliggende rom kunne påføres skade.

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

Membran kan kontrolleres tilstrekkelig i hjelpesluk grunnet flislim og mangelfull renhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring av membrna rundt vannuttak under servant, og overgang membran/klemring i sluk.

Oppsummering av ventilasjon

Det registreres ikke tilfredstillende sug i avtrekks ventil ved enkel test.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons aggregat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
14.8.2025

Hjemmelshavere

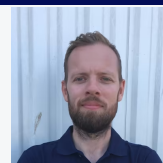
Navn: **Kjellaug Hetland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Anne Anda**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



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 etasjeskiller, 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.

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: **Kleppelundvegen 1, 4350 Kleppe**

Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	2159	Festenr:	
Seksjonsnr:	23	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0304		
Byggeår:	2011 - lht. eiendomsverdi						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i betongelement, og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak antatt tekkt med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder, mindre tilstand anmerkninger registrert.
Dette er merknader som hovedsakelig er tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	107	86	8	13	6
Totalt m²	107	86	8	13	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	86	82	4	Entre/gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	86	82	4		

Kommentar til arealberegning

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

Innglasset balkong - 13 m2. - BRA-b (Innglasset balkong)

Balkong. - 6 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Utvendig bod i parkeringskjeller. - 7,50 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong/inglasset balkong i betong, normal slitasje på synlig overflater. Innglasset balkong Balkongen har limt gulvbelegg, betongdekke er ikke synlig for inspeksjon.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

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-2

Vinduer og dører er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

- Ytterdører er stedvis utav lodd/vater og noe stri å betjene, ingen registrert kondens/følgeskader.
- Mindre svelling i nedre del av foring til balkongdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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 utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mindre justering av ytterdører, generell behandling av hengsler og beslag.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/svinn, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

-Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker og falming og i gulv overflater.

-Stedvis riss i overgang himling/vegg, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet i stue/kjøkken.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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-1
Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder. Merknad: -Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin/vaskekum. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering. -Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter. 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?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ikke tilstrekkelig ved enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjon, kommentert under ventilasjon.	

6.5 Lovlighet

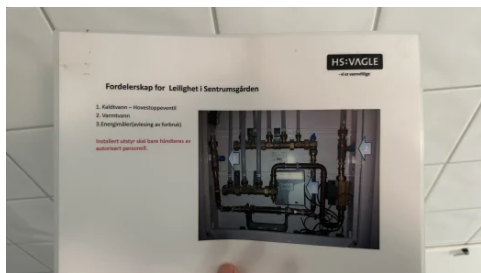
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold 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.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen 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.	

TG-1

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesiell merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Feil merking av stoppekran i fordelerskap for vann.

-Noe mindre korrodering i bunn av fordeler skap for vann, ingen registrert lekkasje.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

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

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?

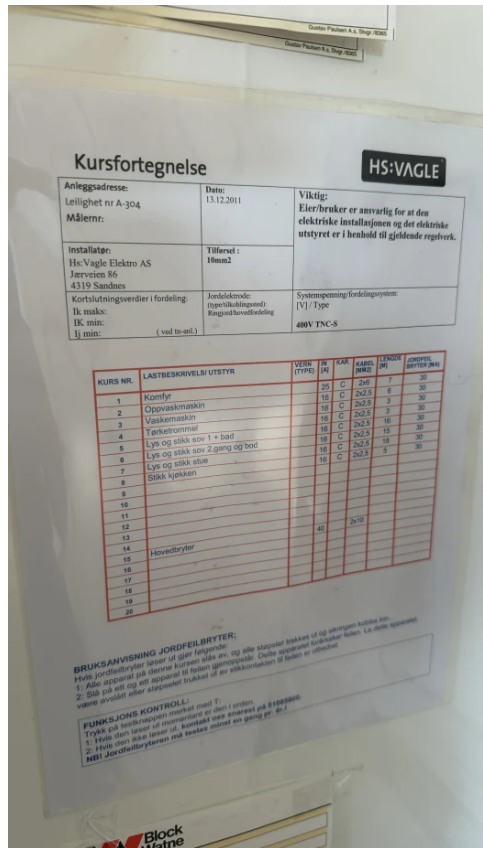
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, noe oppgradert i senere tid.
Samsvarserklæring for eldre del av anlegget ikke fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget, anbefales innhentet.

6.9 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Rotormotor, samt filter skiftet av Villa ventilasjons rens i 2024.

Når var siste service på anlegget?

2024

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Det ble ikke registrert tilfredstillende avtrekk/tilluft ved enkel kontroll på befaringsdagen. Dette kan føre til kondensskader med manglende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons aggregat.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisje, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 45 mm fall fra topp hjelpesluk til topp dørterkel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av membran. -Noe mindre vannansamling i dusjnisjen ved spyling. Lokal fall i dusj er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med dusjnisjen, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Noe mindre soppdannelser og avskalling i innvendig fuge i hjørne dusjnisjen. -Mindre avskalling i himling over dusjnisjen, ingen registrert fukt ved overflatemåling. -Stedvis "bom"/hulrom under enkelt fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Ingen umiddelbar behov for tiltak, "bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende. 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	
Nærmere kontroll av oppbrett av membran i dørterskel. Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusj.	

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring i sluk i dusj. Ved en eventuell tilbakeslag vil gulv og sideliggende rom kunne påføres skade. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Membran kan kontrolleres tilstrekkelig i hjelpesluk grunnet flislim og mangelfull renhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring av membrna rundt vannuttak under servant, og overgang membran/klemring i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. Merknader: -Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres ikke tilfredstillende sug i avtrekks ventil ved enkel test.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Nærmere kontroll/utbedring av ventilasjons aggregat.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Variable fuktverdier omliggende vannuttak blandebatteri i dusj. Ingen registrert bom eller riss.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.11 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit slett utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Dører til soverom tar i karm, behov for mindre justering.

-Gjennomslag av kvist i enkelte dørkarmer.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant