

Kremlevegen 40 7340 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 119 m²

BRA-i: 100 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

17

TG-2

8

TG-3

1

TG-IU

2

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 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 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/15590>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er flatt, men gulvbelegg er godt trukket opp på vegg. Imidlertid vil det ved lekkasje eller vannsøl, kunne bli stående vann ute på gulvet, grunnet manglende fall til sluk. TG 3 er satt grunnet manglende fall på gulv. Forøvrig har vaskerommet TG 1.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette er en del av kostnader som faller på borettslag, hvis behov for oppgradering skal komme.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Kun observert mindre horisontalavvik, samt en liten skade på plating ved inngangsparti. Overflater ble vurdert være i normal tilstand alder tatt i betraktning, men overflater klan vurderes renset og behandlet på nytt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

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

TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er stedvis noe værslitte. Eier opplyste at det er planer fra borettslaget om å skifte ut de vinduer som er fra byggeår. Det samme gjelder balkongdør fra byggeår.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er normalt at disse henger noe, dette pga alder. i tillegg er vinduer og balkongdør fra byggeår, og har passert mer enn halve levetiden, slik at det er behov for oppgradering av disse.

TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over samt alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at vinduer og balkongdør fra byggeår vurderes oppgradert.

Yttervegger

Oppsummering

Noe av kledning bærer preg av noe alder, det kunne observeres stedvis noe sprekker, de meste som resultat av uttørring. I tillegg er nederst panelbord på terrasse side løsnet. Ifølge selger er dette pga når terrasse ble etablert, ble denne delvis hengende i nedre terrassebord. Her bør det foretas en utbedring. Det kunne ikke observeres at det er montert musetetting bak kledning. Ifølge selger er dette nå tatt opp med borettslag, og vil bli tatt tak i.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Panel som er løsnet nede ved terrasse bør utbedres.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på skillevegg mot nabo, der vegg er kledd med gipsplater. Her er det skade på denne, samt at denne ikke tilfredsstiller krav til bann etter dagens forskrifter. Ifølge selger vil dette etter samtale med borettslaget bli utbedret før avhending av leiligheten. TG 2 pga avvik mellom utførelse på brannvegg i forhold til dagens krav. Med dette menes at brannskille skal utvides i forhold til hva som var krav ved byggetidspunkt.
Øvrig loft og konstruksjon, TG 1.

Renner og nedløp

Oppsummering

Observering av takrenner ble gjort fra bakkenivå, og det var derfor begrenset mulighet for kontroll av disse. Disse inngår i eventuelle utbedringer felles for borettslag. TG 2 pga alder.

Trapp

Oppsummering

Avstand er noe større mellom rekkverks spiler i trapp enn 10 cm. Målt til 12 cm. Dagens forskrift er 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuum ventil på kaldloft. Det er anbefalt at vakuum ventil skal føres over tak.

Anbefalte tiltak

Vakuum ventil som er plassert på kaldloft, anbefales ført over tak etter dagens forskrift. Derfor TG 2.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Mulig det er tendens til noe korrosjon på beslag ved pipe. Dette må i så fall kontrolleres oppe på tak. TG-UI er satt, da undertegnede ikke har mottatt rapport fra feiervesen. Ifølge selger er det utført kontroll nylig, men rapport var ikke kommet når denne tilstandsrapporten ble skrevet.

Anbefalte tiltak

En kontroll av pipebeslag kan gjøres. Hvis dette er noe korrodert, anbefales rengjøring og overflatebehandling av denne. Så fremt rapport fra feiervesen viser seg å være uten anmerkninger, er det ingen andre anmerkninger til dette punktet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Ja er satt, kun for å gjøre oppmerksom på endring fra bod til vaskerom.

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. Det er tre boder i 1 etg som i dag er gang og garderobe, samt en stor bod som er gjort om til vaskerom da dette er søknadspliktig. Selger har vært i kontakt med kommune, og de har gitt tilbakemelding på at endring ikke har noen betydning.

I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m² for en toromsbolig, minst 30 m² for en treromsbolig, og minst 35 m² for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m².

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

4.4.2024

Rapportdato

11.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ole Grendal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Sandhaugen

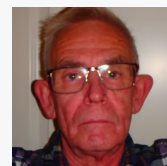
Telefon: 40004451

Firma: Takst Forum Trøndelag avd.

Epost: terje@tft.no

Oppdal/Rennebu

Adresse: Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer normalt at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. I dette tilfellet er dette gjort da det kun er 4 boenheter i bygget.

Informasjon om boligen

Adresse: Kremlevegen 40, 7340 Oppdal

Kommunenr: 5021

Gårdsnr: 204

Bruksnr: 47

Festenr: 3

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1984 - Opplysninger fra selger

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er en firemannsbolig, takserte enhet endeleilighet. Bygget er etablert på støpt plate, i to etasjer samt kaldloft. Bygget er oppsatt i bindingsverk, utvendig kledning med liggende panel. Taket er et saltak, med w-takstoler, saltaksform, tekket med shingel. Utvendig tilbygget en liten bod ved inngangsparti. Denne er etablert mot bakkenivå, oppsatt i bindingsverk, med tre kledning og skrådd tak tekket med shingel. Sistnevnte oppsatt i 2020. I hovedsak er det takserte leilighet som er vurdert, det samme med utvendige arealer til denne.

Det er i tillegg en garasje del i rekke. Denne er etablert på støpt plate, oppsatt i bindingsverk, saltaks form og tekket med shingel. Garasjen har leddport i tre med fjernkontroll. Det er ikke avdelt inne i garasje mellom enheten. Det er 4 garasjeplasser i bygget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Utvendig vedlikehold, er underlagt felleskostnader for borettslaget, og derfor satt opp	Nei
-	her som en samlepost. Følgende har blitt utbedret/gjort i tidsrommet: 2010- ny	
2022	taktekking av shingel. Plattinger på inngangsparti, samt bak huset etablert. 2015	
	skiftet store stuevinduer. Ny ytterdør 2018. 2021, ny balkongdør 1 etg. Hele gavivegg	
	skiftet, ny kledning. 2022, overflatebehandling av utvendig kledning samt omramming	
	rundt vinduer og dører.	
2012	Ny kjøkkeninnredning samt kledning på vegger i 2 etg.	Nei
2013	Bad pusset opp samt etablering av vaskerom. Nye gulvoverflater på det meste av 1	Nei
	etg. Rør i rør etablert til våtrom/kjøkken.	
2019	Nytt tak på kjøkken/stue med downlight. Innmat sikringsskap.	Nei

2020	Nytt gulv i gang areal 1 etg. Eget arbeid. EI-kontroll og utbedring av avvik er utført, samsvarserklæring etter utbedringer mottatt.	Ja
2024	Installert ny vannmåler.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	53	50	3	0	27
2. etasje	50	50	0	0	9
Garasje del i rekke.	16	0	16	0	0
Totalt m²	119	100	19	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	2 soverom, bad, vaskerom, gang med garderobe og gang mot terrasse.	Utvendig bod
2. etasje	50	50	0	Stue og kjøkken.	
Garasje del i rekke.	16	0	16		Garasje del i rekke.
Totalt m²	116	100	16		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Bygningen er etablert på støpt plate over terreng.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette er en del av kostnader som faller på borettslag, hvis behov for oppgradering skal komme.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen etablert på en støpt plate over terreng. Det er liten mulighet for kontroll av denne, da det er svært lite av denne som kan sees over bakketerreng. Det ble ikke observert spesielle negative forhold, der det var mulighet for kontroll av denne.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ingen opplysninger er gitt angående byggegrunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Til leiligheten er det to plattinger, begge anlagt direkte ned mot bakkenivå. Platting på bakside er etablert på stein/trekubber. Begge plattingene ble etablert ca i 2010. Det er en balkong utenfor stue i 2 etg. Denne er hengt opp på vegg med to søylepunkt av tre på utside. Alle oppført med plattinger i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattinger er oppgradert/oppført i ca 2010.	

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-2
Kun observert mindre horisontalavvik, samt en liten skade på plating ved inngangsparti. Overflater ble vurdert være i normal tilstand alder tatt i betraktning, men overflater klan vurderes renses og behandlet på nytt. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår bortsett fra de to store stuevinduer som er fra 2017. (står produsert i 2015 i glassfelt) Balkongdør i 1 etg er skiftet i 2021, balkongdør stue 2 etg fra byggeår. Ytterdør som er formpresset hvitmalt dør med glassfelt, er skiftet i 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stuevinduer 2015. Balkongdør 1 etg samt ytterdør 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Karmer er stedvis noe værslitte. Eier opplyste at det er planer fra borettslaget om å skifte ut de vinduer som er fra byggeår. Det samme gjelder balkongdør fra byggeår.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er normalt at disse henger noe, dette pga alder. I tillegg er vinduer og balkongdør fra byggeår, og har passert mer enn halve levetiden, slik at det er behov for oppgradering av disse.

TG 2 er satt grunnet nevnte forhold over samt alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at vinduer og balkongdør fra byggeår vurderes oppgradert.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Det er liggende kledning på bygget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning på gavlvegg ble oppgradert utvendig i 2021. Øvrige vegger, dvs. på langsider av bygget er fra byggeår.

Utvendig kledning samt omramming av vinduer og dører ble gjort i 2022.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Noe av kledning bærer preg av noe alder, det kunne observeres stedvis noe sprekker, de meste som resultat av uttørring. I tillegg er nederst panelbord på terrasse side løsnet. Ifølge selger er dette pga når terrasse ble etablert, ble denne delvis hengende i nedre terrassebord. Her bør det foretas en utbedring.

Det kunne ikke observeres at det er montert musetetting bak kledning. Ifølge selger er dette nå tatt opp med borettslag, og vil bli tatt tak i.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Panel som er løsnet nede ved terrasse bør utbedres.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Bygningen har kaldloft, oppbygging med w-takstoler, hel taktro i tre. Lufting på begge sider ut mot raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det gjøres oppmerksom på skillevegg mot nabo, der vegg er kledd med gipsplater. Her er det skade på denne, samt at denne ikke tilfredsstiller krav til bann etter dagens forskrifter. Ifølge selger vil dette etter samtale med borettslaget bli utbedret før avhending av leiligheten. TG 2 pga avvik mellom utførelse på brannvegg i forhold til dagens krav. Med dette menes at brannskille skal utvides i forhold til hva som var krav ved byggetidspunkt. Øvrig loft og konstruksjon, TG 1.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner er i metall fra byggeår, unntatt til påbygget uthus.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Observering av takrenner ble gjort fra bakkenivå, og det var derfor begrenset mulighet for kontroll av disse. Disse inngår i eventuelle utbedringer felles for borrettslag. TG 2 pga alder.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med W-takstoler. Kaldloft har kun deler av gulv med plater, øvrig del er åpen mot taksperrer og isolasjon. Yttertaket er taktro ev tre.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.9 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
--------------	-------------

Taket er tekket med shingel, oppgradert ifølge selger i 2010.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekking ble skiftet i 2010.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av taktekking

TG-1

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Betongdekke 1 etg, trebjelkelag 2 etg.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Det registreres en liten skjevhet på gulv fra stue mot kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm., dette er i hovedsak i område fra stue mot kjøkkendel. Gulv hever seg noe, før det har en mindre svai ned og blir plan etter dette. Selger opplyste at i 2 etg ble gulvoverflater oppgradert i 2013, ny gulvoverflate i 1 etg i 2020.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Heldekkende beslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i gang 1 etg og peisovn på stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-IU	
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Mulig det er tendens til noe korrosjon på beslag ved pipe. Dette må i så fall kontrolleres oppe på tak. TG-UI er satt, da undertegnede ikke har mottatt rapport fra feiervesen. Ifølge selger er det utført kontroll nylig, men rapport var ikke kommet når denne tilstandsrapporten ble skrevet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En kontroll av pipebeslag kan gjøres. Hvis dette er noe korrodert, anbefales rengjøring og overflatebehandling av denne. Så fremt rapport fra feiervesen viser seg å være uten anmerkninger, er det ingen andre anmerkninger til dette punktet.	

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	
Ifølge selger ble kjøkken pusset opp i 2012. Innredningen er en IKEA laminat innredning hvitmalt med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Det er i tillegg en kjøkkenøy satt ut mot yttervegg. Belegg montert over benkeplate på vegg. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/fryse skap. Innredningen ble vurdert å være i normal god stand alder tatt i betraktning, kun normal slitasje å observere.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Ja er satt, kun for å gjøre oppmerksom på endring fra bod til vaskerom. Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. Det er tre boder i 1 etg som i dag er gang og garderobe, samt en stor bod som er gjort om til vaskerom da dette er søknadspliktig. Selger har vært i kontakt med kommune, og de har gitt tilbakemelding på at endring ikke har noen betydning. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m2 for en toromsbolig, minst 30 m2 for en treromsbolig, og minst 35 m2 for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m2. Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Brannskille mot annen bruksenhet på loft er ikke i henhold til dagens krav, løsning fremstår som krav var på det tidspunkt når bygningen ble oppsatt. Skade på brannvegg blir ifølge selger utbedret av borettslag. Dette til orientering hvorfor det er svart Nei på dette punktet.	

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
Nytt brannslukkingsapparat kjøpt inn etter befaring. Røykvarslere funnet i oden.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Avstand er noe større mellom rekkverks spiler i trapp enn 10 cm. Målt til 12 cm. Dagens forskrift er 10 cm.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuum ventil på kaldloft. Det er anbefalt at vakuum ventil skal føres over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vakuum ventil som er plassert på kaldloft, anbefales ført over tak etter dagens forskrift. Derfor TG 2.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
I hovedsak er det rør i rør i bolig, oppgradert i 2012 - 2013. Kun observert noe kobber rør på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2012-2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Stoppekran er plassert på vaskerom. Plassert mellom varmtvanns bereder og underskap på vegg.	

6.18 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 24.02.2020
Samsvarserklæring på utbedring etter rapport fra EI-tilsyn den 11.03.2020

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og fra bad. Naturlig avtrekk i yttervegg i tillegg på vaskerom. Øvrig del av bolig har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og åpning av vinduer. TG 2 er satt, da det anbefales mekanisk avtrekk fra vaskerom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er etablert flis på gulv, våtromsplater på vegger. Downlight i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Gulvet har fall til sluk, men noe under dagens referanse nivå. Målt ca 10 mm fall fra gulv ved dørterskel til slukrist. Det er god oppbrett med sokkelflis ved dørterskel, ca 40 cm.	

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Nei settes selv om sluk er under badekar, men man må fjerne frontplate på badekar før rengjøring. Fjernes denne kan man komme til sluk.	
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert to toppmonterte servanter, veggmontert toalett og hjørne badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Servant nærmest dør har en skade i emalje, og er limt. TG 2 på servant med skade. Observert drenering i vegg fra veggmontert toalett nede ved gulv under dette.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang i hjørne mot vaskerom).	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble etablert i tidligere brukt bod i 2013.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. Gulvet er flatt, men gulvbelegg er godt trukket opp på vegg. Imidlertid vil det ved lekkasje eller vannsøl, kunne bli stående vann ute på gulvet, grunnet manglende fall til sluk. TG 3 er satt grunnet manglende fall på gulv. Forøvrig har vaskerommet TG 1. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Selv om gulvet mangler fall til sluk, er det god oppbrett på vegg samt 8 cm oppbrett ved dørterskel, slik at det ikke er fare for vannlekkasjer til tilstøtende rom så lenge sluk ikke blir tildekket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et underskap, benkeplate med nedfelt stålservant samt høy skap på vegg Opplegg for vaskemaskin på vegg. Varmtvannsbereder og fordelingskap til rør i rør på vegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er kun mekanisk på vaskerom og veggventil på yttervegg. Avtrekk felles for bad og vaskerom.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Da avtrekk er kondens styrt ble dette ikke kontrollert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant