

Stemveien 14 4016 Stavanger

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 60 m²

BRA-i: 53 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/27962>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: 9 m²

Oppsummering

Balkong oppført i 2016.
Avskalling i overflate terrassebord og rekkverk, stedvis noe tørkesprekker.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, dette faller normalt sett under borettslaget ansvar.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft besiktet fra loftsluke.
Merknader:
-Registrert kondensering i undertak på loft, ingen registrert fuktskader.
-Etasjeskillet er isolert med glassvatt, det er ikke benyttet diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.
Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler diffusjonetting, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.
-Sotmerker i tak omliggende pipeløp ukjent om dette skyldes kondensering, eller lufting i pipeløp.
Påregnelig med nærmere kontroll.

Generell info:

Yttertak/himling er spesielt utsatte når det gjelder kondensering.
Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.
Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket/loft er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon.
Lufting i takutstikk synes oppgradert i senere tid.

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.
Rør inspeksjon utført den 13.02.2025
Ingen spesielle avvik utover normal slitasje iht. alder.
Før nærmere informasjon anbefales det å gjennomgå rapport.

Merknad:

-Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.
-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Isolere kloakkluftning og ventilasjonsrør på kaldt loft.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.
Noe iring registrert på kobberrør i bod i kjeller, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.
Tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.
Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i regi av borettslaget i 2021.
Enkelte brytere/dimmere, stikk og lamper montert i 2024.
Det er fremlagt samsvarserklæring for nylig utført arbeid.
Boligen antas å stedvis ha eldre el-anlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu med lufterventil på bad. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

- Flislagte overflater er oppført ufagmessig, ikke nærmere kommentert i rapport.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim flis over dør, noe manglende fugemasse.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim flis over dør, noe manglende fugemasse.
- Kraclering i overgang himling/listverk, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Riss/avskalling i fuger omliggende badekar.

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

Ift. påviste forhold anbefales det montert vannsensor, og dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sprekk/riss i servant, ingen registrert lekkasje.

Svelling/avskalling i innredning.

Drypplekkasje vannlås.

Toalett/innredning montert nær hverandre ift. dagens standard.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

De/remontere vannlås, mulig skifte pakning.

Skifte innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.
Tilstands grad satt iht. alder på pipeløp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2024

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Borettslaget Bekkefaret 3**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Andelseier: Lena Moteka**

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

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Oppgitt i egenerklæring av selger ved kjøp "Har vært tilfeller av skjeggkre i boligen". Jeg har ikke oppdaget skjeggkre i 2. etasje mens jeg bodde i leiligheten, selv om det var lagt ut feller flere ganger. Ingen skjeggkre i fellene."

Taksjekk utført av Byggmester Bob i 2025.

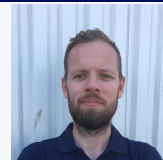
"Standard vedlikehold og sjekk av tak i januar 2025. I rapporten sier Byggmester Bob "Ikke umiddelbart behov for å skifte!"

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
Rogaland



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 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, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stemveien 14, 4016 Stavanger**

Kommunenr: **1103** Gårdsnr: **57** Bruksnr: **1231** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **4** Leilighetsnr: **H0202**

Byggeår: **1955 - lht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Bolig som er oppført med grunnmur/yttervegger i stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Antatt trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, noe oppgradert i overflater og utstyr innvendig i senere tid, oppgradert utvendig i regi av borettslaget i 2016. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	53	7	0	9
Totalt m²	60	53	7	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	50	3	Entre/gang/stue/kjøkken, soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	53	50	3		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong - 9 m² - TBA

Bod i kjeller - 7 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles boder i kjeller - ca 35 m²
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles vaskerom - ca 15 m²
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: 9 m2



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong oppført i 2016, arbeid utført i regi av borettslaget/bate.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkong oppført i 2016. Avskalling i overflate terrassebord og rekkverk, stedvis noe tørkesprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, dette faller normalt sett under borettslaget ansvar.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører skiftet i forbindelse med renovering av fasader i 2016.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Vinduer og dører fra 2016, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Begynnende korrodering i hengsler tilknyttet balkongdør.

-Noe krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, anbefaler jevnlig behandling, ca hvert 5 år. Se nærmere i beskrivelse fra leverandør.

Utvendig vedlikehold fall normalt sett under borettslaget ansvar.

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

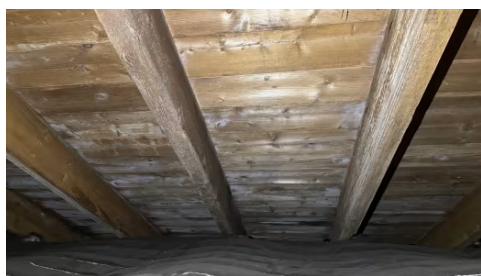
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

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

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

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loft besiktet fra loftsluke.

Merknader:

-Registrert kondensering i undertak på loft, ingen registrert fuktskader.

-Etasjeskillet er isolert med glassvatt, det er ikke benyttet diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler diffusjonstetting, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

-Sotmerker i tak omliggende pipeløp ukjent om dette skyldes kondensering, eller lufting i pipeløp.

Påregnelig med nærmere kontroll.

Generell info:

Yttertak/himling er spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket/loft er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon.

Lufting i takutstikk synes oppgradert i senere tid.

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 slette fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
- Stedvis riss i sillikon i overgang benkeplate/vegg.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør inspeksjon utført den 13.02.2025	
Opplysning gitt i egenerklæring "Standard vedlikehold, spyling av avløpsnett" - VAV (Vann, Avløp og Vedlikehold AS)	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør med varierende alder. Rør inspeksjon utført den 13.02.2025 Ingen spesielle avvik utover normal slitasje iht. alder. Før nærmere informasjon anbefales det å gjennomgå rapport.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none">-Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolere kloakkluftning og ventilasjonsrør på kaldt loft. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør med varierende alder. Noe iring registrert på kobberør i bod i kjeller, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i regi av borettslaget i 2021. Enkelte brytere/dimmere, stikk og lamper montert i 2024.</p> <p>Det er fremlagt samsvarserklæring for nylig utført arbeid.</p> <p>Boligen antas å stedvis ha eldre el-anlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Ukjent om det eldre el-anlegg i bolig, anbefaler nærmere kontroll.</p> <p>Innhente el-kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.</p>	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles kjellerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013, antatt.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder opplyst fra 2013, montert i felles rom i kjeller.
Bereder er ikke videre kontrollert eller beskrevet i rapport.
Tilstand satt iht. alder.

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.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu med lufteventil på bad.
Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.
 Naturlig avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar.
 Ca 20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater.

Merknader:

- Flislagte overflater er oppført ufagmessig, ikke nærmere kommentert i rapport.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim under enkelte gulvfliser.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim flis over dør, noe manglende fugemasse.
- Kraclering i overgang himling/listverk, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Riss/avskalling i fuger omliggende badekar.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

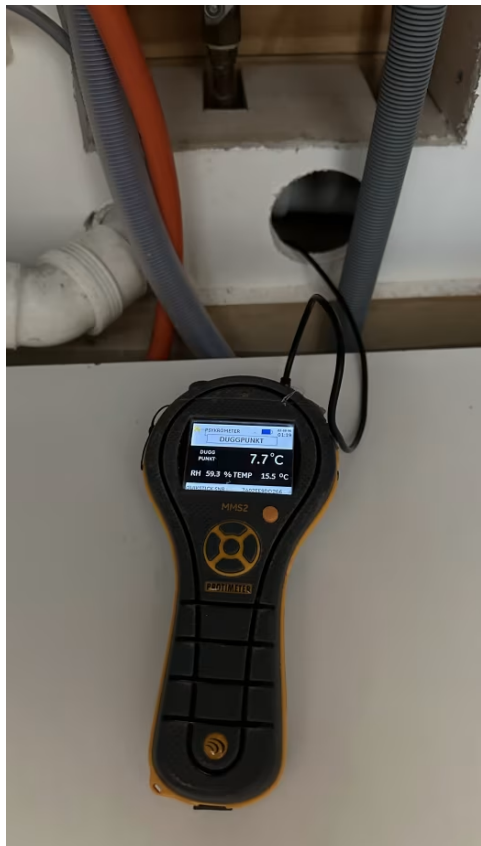
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Ift. påviste forhold anbefales det montert vannsensor, og dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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-3

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sprekk/riss i servant, ingen registrert lekkasje.
Svelling/avskalling i innredning.
Drypplekkasje vannlås.
Toalett/innredning montert nær hverandre ift. dagens standard.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

De/remontere vannlås, mulig skifte pakning.
Skifte innredning på sikt.

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse, oppmalt.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

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

6.13 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Tegpipe, med ildsted i stue.

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.

Det er ikke gitt opplysninger over dårlig trekk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.

Tilstands grad satt iht. alder på pipeløp.

6.14 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.
Registrert noe retningsavvik, stedvis noe lokal ujevnheter og spenning/knirk.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Merknad:

- Toppdekker med varierende alder, stedvis noe brukslitasje, påregnelig normalt.
- Gulvlister gliper stedvis fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.
- Stedvis riss i papp/skjøt tak. Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.
- Eier opplyser at deler av vegg overflater ble oppmalt i 2023.
- Anticimex utført kontroll av registrert murr i kjelleretasjen i 2025, de anser ingen behov for tiltak da murr skal ha dødd ut. For nærmere informasjon anbefales det å gjennomgå rapport.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 20 mm på total planhet gulv på soverom.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 20 mm på total planhet gulv i stue.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 30 mm på total planhet gulv 2 meter i entre.

(Iht. NS3600 er dette Tg:3)

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

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant