

Kreklingvegen 5 4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2007

BRA: 141 m²

BRA-i: 132 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

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, 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/26388>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling.
Terrasse gulv sør/øst er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
Noe mindre retningsavvik på terrasse mot nord/vest, ingen behov for tiltak.
Eier opplyser at stakeluke er lokalisert under terrasse mot øst, tilgang via luke. Ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.
Merknader:
-Det ble registreres noe nedbrytning i enkelte overflater/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med overflatebehandling.
-Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag, påregnelig normal, påregnelig med vedlikehold.
-Gliper i enkelte vindusrammer, hovedsakelig mot øst, ingen registrert følgeskader. Anbefaler nærmere kontroll av innfestning for å hindre fremtidige lekkasjer.
-Innvendige skrapemerker på terrasse dør vest, skuldes husdyr, funksjon ivaretatt.

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.
Enkelte mindre justering av vinduer og dører.
Utbedring/vedlikehold faller normal sett inn under borettslagets ansvar.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak

Etter stramme trinn.

Oppsummering

Vannledninger fra antatt byggeår.

Merknad:

-Iring/korrodering på vannrør/koblinger/bunn i fordeler skap for vann. Dette skyldes kondensering/utett rørkobling. Fare for lekkasje i vegg. Anbefales utbedret.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 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.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av koblinger, samt isolering av kalde rør i fordeler skap for vann.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Belegg på gulv og vegg, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

-Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

-Høydeforskjell mellom topp sluk badekar til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Funksjon ivaretatt med sluk under dusjkabinett, ingen behov for tiltak.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Overflate belegg kommentert under overflater.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Belegg på gulv og vegg.

Merknader:

-Stedvis noe misfarging på belegg.

-Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Overflate belegg kommentert under overflater.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.1.2025

Rapportdato
30.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Stasjonen Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Andelseier: Ethel Røsholmen Roalkvam

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, 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: Kreklingvegen 5, 4353 Klepp stasjon

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 10

Bruksnr: 71

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 3

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007 - Opplyst av eier.
Boligtype: Enebolig i kjede

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i kjede som er oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal god stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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 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: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	66	66	0	0	0
1. etasje	75	66	9	0	60
Totalt m²	141	132	9	0	60

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	66	61	5	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	66	64	2	Entre/gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	132	125	7		

Kommentar til arealberegning

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

Terrasse nord/vest - 44 m² - TBA

Terrasse sør/øst - 16 m² - TBA

Carport - 19 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod 3 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) - oppført 2008.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Hagestue - 6 m² - BRA-e (eksternt bruksareal) - oppført 2010, ikke byggemeldt.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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

Normal slitasje/tørke sprekker i overflater, påregnelig med rengjøring og overflatebehandling. Terrasse gulv sør/øst er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Noe mindre retningsavvik på terrasse mot nord/vest, ingen behov for tiltak. Eier opplyser at stakeluke er lokalisert under terrasse mot øst, tilgang via luke. Ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysninger gitt av eier. Glass i ett vindu på soverom sør/øst er skiftet i senere tid. Terrasse dør 1.etasje øst skiftet i senere tid. Store deler av glass lister er skiftet i regi av borettslaget i senere tid.	
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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Det ble registreres noe nedbrytning i enkelte overflater/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med overflatebehandling.
- Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag, påregnelig normal, påregnelig med vedlikehold.
- Gliper i enkelte vindusrammer, hovedsakelig mot øst, ingen registrert følgeskader. Anbefaler nærmere kontroll av innfestning for å hindre fremtidige lekkasjer.
- Innvendige skrapemerker på terrasse dør vest, skuldes husdyr, funksjon ivaretatt.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Enkelte mindre justering av vinduer og dører.

Utbedring/vedlikehold faller normal sett inn under borettslagets ansvar.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

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-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av kaldt loft via loftsluke, og innvendige himlinger, ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

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

Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon, synlige ventiler i gavl, lufting antatt ivaretatt.

6.5 Ildsted/Skorstein

Type pipe Avgassrør til gasspeis

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Gasspeis

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Gasspeis og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av taksmann.
Eier opplyser at det blir utført kontroll gasspeis/anlegg hvert 5 år, kontroll blir utført i regi av borettslaget.
Ingen avvik er opplyst.

6.6 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvit fronter og svart laminert benkeplate.
Innredningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noen mindre bruksmerker registrert.
Merknad:
-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
-Trinse til kurv i oppvaskmaskin er noe løs og stri å betjene.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkel test.
Avtrekksvifte skiftet høst 2024.

6.7 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

Brannslukningsapparat er ikke kontrollert.

6.8 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etter stramme trinn.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ledningsnett 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 bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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

Vannledninger fra antatt byggeår.

Merknad:

-Iring/korrodering på vannrør/koblinger/bunn i fordeler skap for vann. Dette skyldes kondensering/utett rørkobling. Fare for lekkasje i vegg. Anbefales utbedret. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av koblinger, samt isolering av kalde rør i fordeler skap for vann.

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

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert i 2016. Opplysning gitt av borettslaget: "Mandag den 03. februar vil det komme elektriker i alle eneboligene for å legge ut kobling for elbillader og overspenningsvern"	
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 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen spesiell merknader registrert.

Samsvarserklæring og ferdigattest fremlagt på befaringsdagen.

El-tilsyn utført den 19.10.2011, registrerte anmerkning utbedret og el-anlegg godkjent den 03.01.2012. Dokumentasjon fremlagt.

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 bygningsakkmyndig 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 elektro virksomhet.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det blir utført kontroll av ventilasjon hvert 5 år, kontroll blir utført i regi av borettslaget. Filter blir skiftet 2 ganger i året, filter blir utlevert av borettslaget.	
Når var siste service på anlegget?	
2021	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.	

6.14 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning, og toalett. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved badekar. Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til sluk ved dusjkabinett. Ca 17-19 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjkabinett montert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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-2
-----------------------------------	-------------

Belegg på gulv og vegg, normal slitasje iht. alder.
Merknader:
-Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
-Høydeforskjell mellom topp sluk badekar til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
Funksjon ivaretatt med sluk under dusjkabinett, ingen behov for tiltak.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Membran er ikke synlig under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Overflate belegg kommentert under overflater.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning, og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Sanitærutstyr i god stand iht. alder, noe mindre bruksmerker registrert i overflate innredning.

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og vegg.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for dusj, vannuttak for vaskemaskin, toalett, servant i innredning, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved innredning.</p> <p>Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.</p> <p>Ca 25 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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-2
<p>Belegg på gulv og vegg. Merknader: - Stedvis noe misfarging på belegg. - Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Overflate belegg kommentert under overflater. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyr: Vannuttak for dusj, vannuttak for vaskemaskin, toalett, servant i innredning, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Sanitærutstyr i god stand iht. alder. Merknad: -Dusjvegg/forheng er ikke montert.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilstrekkelig avtrekk ved enkelt test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.16 Øvrig: Utvendig

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig normalt.

Deler av bordkledning på sør/øst er opplyst skiftet i 2024.

Merknader:

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Fasade er ikke utluftet omliggende vinduer og dører iht. anbefalinger, kondensering vil kunne oppstå.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tiltak:

-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

-Opprette bedre utluftning.

-Justere musetetting enkelte steder.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret, ikke besiktet.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Merknad:

-Det er ikke montert snøfanger ved takfot, som var ett krav på oppførings tidspunktet.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av aluminium.

Tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Støttemur

Mur oppført i betongblokker, ingen avvik registrerte.

6.17 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med lys slett utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Dør til stue 1. etasje henger og har behov for mindre justering.

6.18 Øvrig: Etasjeskiller

Beskrivelse

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, stedvis noe spenninger i gulv.

Merknad overflater generelt:

- Stedvis noe brukslitasje og falming i parkett, påregnelig normal iht. alder.
- Skadet parkett ved terrassedør/vindu 1. etasje skyldes husdyr.
- Synlig skjøt av undergulv i belegg 2. etasje.

Enkel nivellering

2.etasje

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

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 12 mm på total planhet gulv på soverom ved bad.

1. etasje

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 3 mm på total planhet gulv på kjøkken.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 5 mm på total planhet gulv i stue. Noe begrenset tilkomst for kontroll av enkelte rom i bolig på befaringsdagen, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

6.19 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant