

Skulevegen 25

4350 KLEPPE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

BRA: 50 m²

BRA (ny arealstandard): 66 m²

BRA-i (ny arealstandard): 50 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

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 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 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/24965>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

- "Bom", manglende heft av fliselim under enkelte fliser på gulv i dusjsonen.
- Sprekk i hjørneflis, samt flis ved innfesting av dør i dusjsonen.
- Riss/soppdannelse i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusj.

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

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Skifte skadet fliser i dusjsonen.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Noe slitasje/tørke sprekker i overflate terrassebord synlig ytre synlig del.

Platting/terreng er montert nær yttervegg dette medfører større fuktbelastning på treverket/yttervegg .

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget.

Platting tildekket med filtduk, samt mye innbo på befaringsdagen, manglende tilkomst for kontroll.

Anbefalte tiltak

Det må foretas nærmere kontroll av terrasse ved tilgang.

Rengjøring og overflatebehandling terrasse platting må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

- Ytterdører henger og behøver mindre justering.
 - Kondensering i enkelte vinduskarmer og terrasse, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Normal tid før utskifting av vinduer/ 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.

Anbefalte tiltak

Justere ytterdører.
Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Parkett overflater fremstår noe slitt, påregnelig med oppgradering på sikt.
Enkelte mindre riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Det er ikke montert dampetting underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin/kum, registrert begynnende svelling på underside benkeplate.
- Skade i benkeplate.
- Enkelte fronter må påregnes justert.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justere fronter.
Forsegle skade i benkeplate.
Montere dampetting.

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget er fra antatt byggeår. Sikringsskap er plassert i entre.

Merknad:

- Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Balansert ventilasjon fra byggeåret, sentral avtrekksvifte på kjøkken ble opplyst skiftet i 2024. Registrert kondensering i vindu/ytterdør, samt i fordeler skap for vann på befaringsdagen, dette tyder på feil innmåling anlegget, og eller feil bruk av huseier. Anbefaler jevnlig service av anlegget, rengjøring av kanaler og skifte av filter for å opprettholde kapasitet og levetid.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen. Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran. Tette omliggende avløpsrør under vask.

Oppsummering av sanitærutstyr

Løs festet dusjstang. Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning. Ellers ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste dusjstang for å hindre fuktskader.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot servant.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av vegg ved utbedring av skadet fliser.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Merknader:
- Skyvedører er strie å betjene, dør til våtrom henger og tar i karm.
- Svelling i nedre del av dør til våtrom.
Merknader kan tilbakeføres til ventilering.

Anbefalte tiltak

Behandlet dør til bad, justere dører generelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.11.2024

Rapportdato
13.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Razma Fakhryad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

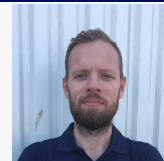
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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 bygnings sakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, 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 NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: Skulevegen 25, 4350 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 131 Festenr:
Seksjonsnr: 70 Andelsnr: Leilighetsnr: 101

Byggeår: 2014 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegg i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med sementplater og stående trepaneler.

Etasje skillet i stedstøpt betong/betongelement.
Flatt tak antatt teknet med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstands anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet til 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

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Entre/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	50	50	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	50	0	16	0
Totalt m²	66	50	0	16	0

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre avvik kan forekomme.

Det medfølger utvendig bod ved terrasse, samt bod i felles anlegg i 1. etasje, ingen tilgang på befaringsdagen.

Innglasset terrasse - 16,40 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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
<p>Noe slitasje/tørke sprekker i overflate terrassebord synlig ytre synlig del. Platting/terreng er montert nær yttervegg dette medfører større fuktbelastning på treverket/yttervegg . Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner som står i og nære terrenget. Platting tildekket med filtduk, samt mye innbo på befaringsdagen, manglende tilkomst for kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må foretas nærmere kontroll av terrasse ved tilgang. Rengjøring og overflatebehandling terrasse platting må påregnes.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre, 3 lags glass, utvendig beslått med aluminiums beslag.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknad:

- Ytterdører henger og behøver mindre justering.

-Kondensering i enkelte vinduskarmer og terrasse, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Normal tid før utskifting av vinduer/ 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justere ytterdører.

Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres det ca. 1 mm avvik på total planhet gulv i stue.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Parkett overflater fremstår noe slitt, påregnelig med oppgradering på sikt.

Enkelte mindre riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og svart laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Det er ikke montert dampetting underliggende benkeplate ved oppvaskmaskin/kum, registrert begynnende svelling på underside benkeplate.
- Skade i benkeplate.
- Enkelte fronter må påregnes justert.

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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justere fronter.

Forsegle skade i benkeplate.

Montere dampetting.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekksvifte skiftet 2024.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende 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?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg. Merknad:</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 leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

6.7 Vannledninger

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

Vannrør antatt fra byggeår.

Merknad:

-Kondensering på vannrør i fordelerskap for vann, kan settes i sammenheng med mangelfull bruk av ventilasjon.

Tiltak: Kontroll/utbedring av ventilasjon.

Ellers ingen avvik 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.

Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Anlegget er fra antatt byggeår. Sikringskap er plassert i entre.

Merknad:

-Samsvarserklæring er ikke fremvist.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at avtrekksvifte på kjøkken ble skiftet i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Balansert ventilasjon fra byggeåret, sentral avtrekksvifte på kjøkken ble opplyst skiftet i 2024. Registrert kondensering i vindu/ytterdør, samt i fordeler skap for vann på befaringsdagen, dette tyder på feil innmåling anlegget, og eller feil bruk av huseier. Anbefaler jevnlig service av anlegget, rengjøring av kanaler og skifte av filter for å opprettholde kapasitet og levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg.</p> <p>Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnisje, vann uttak for vaskemaskin, servant i innredning, vannmåler, stoppekran, og fordeler skap vann.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Ca 26 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen.</p> <p>Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpesluk.</p> <p>Ca 7-15 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.</p> <p>Vann renne tilfredsstillende til sluk ved spyling, men med noe mindre vannansamling omliggende slukrist.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	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-3
<p>Overflater generelt fremstår i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Bom", manglende heft av fliselim under enkelte fliser på gulv i dusjsonen. - Sprekk i hjørneflis, samt flis ved innfesting av dør i dusjsonen. - Riss/soppdannelse i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusj. <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.</p> <p>Skifte skadet fliser i dusjsonen.</p>	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt 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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen.
Det er ikke tilstrekkelig tett omliggende avløp under servant.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning klemring/membran.
Tette omliggende avløpsrør under vask.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vegg hengt toalett, dusjnise, vann uttak for vaskemaskin, servant i innredning, vannmåler, stoppekran, og fordeler skap vann.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Løs festet dusjstang.
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
Ellers ingen spesielle merknader registrert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Feste dusjstang for å hindre fuktskader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk fra byggeåret.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom mot servant.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av vegg ved utbedring av skadet fliser.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Våtrom er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, dokumentasjon er ikke fremvist.

6.11 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Merknader:
- Skyvedører er strie å betjene, dør til våtrom henger og tar i karm.
- Svelling i nedre del av dør til våtrom.
Merknader kan tilbakeføres til ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandlet dør til bad, justere dører generelt.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant