

Åvegen 38F 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

Areal (BRA): 70 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

2

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/2833>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Totalvurdering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater

Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk. Da det er dusjkabinett i badet, anses ikke tiltak som nødvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

16.3.2023

Rapportdato

29.3.2023

Hjemmelshavere

Navn: May Lis Nerhus Bakken

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Tore Bakken

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Mindor Holte

Telefon: 46824793

Firma: Takst-Team.no

Dato: 29.3.2023

Adresse: Løkkeveien 87, 4008 Stavanger

Epost: mindor@takst-team.no

Egne premisser:

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Informasjon om boligen

Adresse: Åvegen 38F, 4100 Jørpeland

Kommunenr: 1130

Gårdsnr: 48

Bruksnr: 100

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2014 - lht. matrikkel.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er saltak tekket med betongtakstein. Etasjeskille er av tre. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

Dokumentasjon

2014 lht. ferdigattest, opplyst i matrikkel.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	70	70	0	Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom.	
Totalt	70	70	0		

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en utvendig bod på ca. 5 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke ut fra stue/kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn: Trebjelkelag.

TG-1

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	

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

Nei

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken

TG-1

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

Nei

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

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

TG-1

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrørene er kun synlig under vasker/servanter.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Det er flere boenheter i bygget, og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

6.7 Vannledninger

TG-1

Type anlegg

Rør i rør system

Rørfordelerskap i vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Det er etablert avrenning til gulv med sluk.

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

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Totalvurdering av vannledninger

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

6.8 Elektrisk

TG-2

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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget? Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

200 ltr

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

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Det registreres ikke noen tegn på mugg eller fukt i filter.

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei



Uren sluk, men mansjett kan ses under klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk. Da det er dusjkabinett i badet, anses ikke tiltak som nødvendig.	

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitær og ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Våtrom: Vaskerom/bod



Sluk i vaskerom. Belegg er klemt med klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv, malte vegger.	
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?	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
Totalvurdering av overflater	TG-1

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Opplegg for vaskemaskin.	
Type ventilerings	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er våtsoner utenom gulv som grenser mot nabo.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Vaskerommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant