

Verven 2 A

4014 STAVANGER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 38 m²

BRA-i: 34 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

12

TG-3

2

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, tilleggssbygninger (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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28615>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Vindu over terrasse-dør er punktert. Fukt/råteskade på vindu i stue 2 stk. Justering av terrassedør må påregnes. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak

Prisoverslag for bytte av vindu med punktert glass og karm med fukt/råteskade. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 1,7 cm. (anbefalt løsning 2,5 cm). Del av gulv er flatt uten fall. TG 3 på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner gjennom gulv uten mansjett på rør-føringer. Børn (hulrom under) i noen fliser og sprekke/riss i flis er observert TG 2.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Automatisk vannstoppe-system er montert på hovedstoppekran. Prisoverslag er kunn sjablongmessig og kun utbedring av fall på gulv ved dør og mansjett på rør-føringer. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Åpning i horisontal åpninger i rekkverk er 12 cm. Pga betongheller over tekking er ikke selve tekking og fall-forhold kontrollert.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Restreletiden er usikker.

Anbefalte tiltak

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel i 4 etasje nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.
Ved enkel på hems nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm.
Parkett fremstår som slitt TG 2.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående hvitevarer.
TG 2 på grunn av skade/svelling på benkeplater.
Fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp

Oppsummering

Åpning mellom hems og vindu er 18 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Automatisk vann-stopp system er montert.

Elektrisk

Oppsummering

El-installasjon er utvidet med spotter i tak på utbygget hems. Samsvarserklæring foreligger ikke. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og har automatisk vannstoppventil. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

TG 2 på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Klem-ring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse.

Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av alder og utførelse. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Hems er utvidet over stue. Det er ikke kjent om bruksendring er bygge-søkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i stue 2, 11 m. Takhøyde på hems er 1, 92 m.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er installert sprinkler i leiligheten/bygget. På grunn av hems er bygget over hele stue vil sprinkler være redusert til dette. Det anbefales at forhold bygge-søkes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Søndergaard Munthe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Verven 2 A, 4014 Stavanger**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	52	Bruksnr:	598	Festenr:
Seksjonsnr:	117	Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **2003 - Ref. Eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater. Trebjelkelag mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

4 etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak.
Hems. Parkett på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

4 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.
Hems. Elektrisk. Varmepumpe.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 2 stk TG 3 og 12 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten 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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	21	17	4	0	7
Hems.	17	17	0	0	0
Totalt m²	38	34	4	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	17	17	0	Entre, trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.	
Hems.	17	17	0	Trapp, (hems blir idag brukt som soverom).	
Totalt m²	34	34	0		

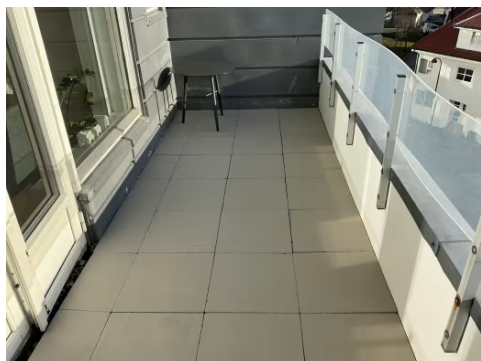
Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer samt kott under trapp er tatt med i arealet. Balkong 6, 78 m. Bod i kjeller 3, 73 m. Takhøyde målt i stue 2, 11 m. Takhøyde målt på hems 1, 92 m.

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Takterrasse
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?	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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Åpning i horisontal åpninger i rekkverk er 12 cm. Pga betongheller over tekking er ikke selve tekking og fall-forhold kontrollert.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører



Punkttert vindu.



Fukt/råteskade på vindu i stue.



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Inngangsdør fra byggeår.
Innvendig skyvedør til bad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, 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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet. Vindu over terrasse-dør er punktert. Fukt/råteskade på vindu i stue 2 stk.

Justering av terrassedør må påregnes. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

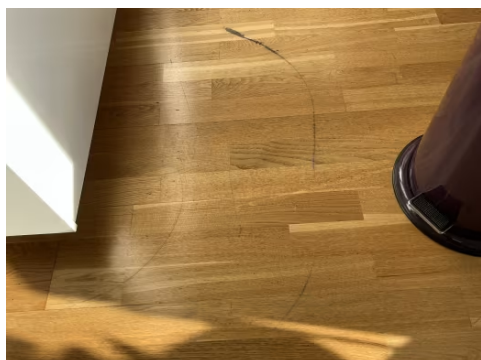
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisoverslag for bytte av vindu med punktert glass og karm med fukt/råteskade.
Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.
Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Større riper i parkett ved kjøkken.

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Ved enkel i 4 etasje nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.
 Ved enkel på hems nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm.
 Parkett fremstår som slitt TG 2.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

6.4 Kjøkken



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Mekanisk avtrekk.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Frittstående hvitevarer.

TG 2 på grunn av skade/svelling på benkeplater.

Fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Hems er utvidet over stue. Det er ikke kjent om bruksendring er bygge-søkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Dette er er forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Takhøyde i stue 2, 11 m. Takhøyde på hems er 1, 92 m.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Det er installert sprinkler i leiligheten/bygget. På grunn av hems er bygget over hele stue vil sprinkler være redusert til dette. Det anbefales at forhold bygge-søkes.

6.6 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpning mellom hems og vindu er 18 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

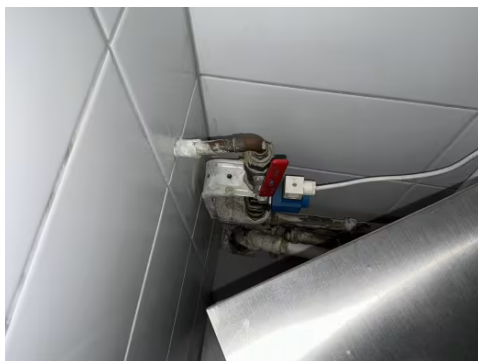
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.



6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.

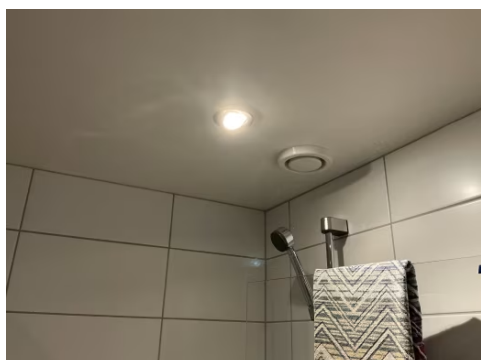
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Automatisk vann-stopp system er montert.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre.



Spot er plassert i tak over dusj-sone.

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?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ikke undersøkt

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, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

El-installasjon er utvidet med spotter i tak på utbygget hems. Samsvarserklæring foreligger ikke.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kott under trapp.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016.	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i tørt rom, og har automatisk vannstoppventil. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 2 på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

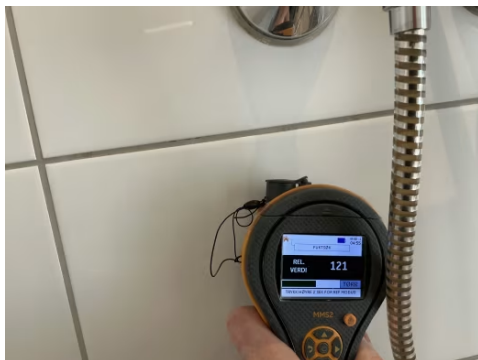
TG-2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluk er fra byggeår 2003.

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)?

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?

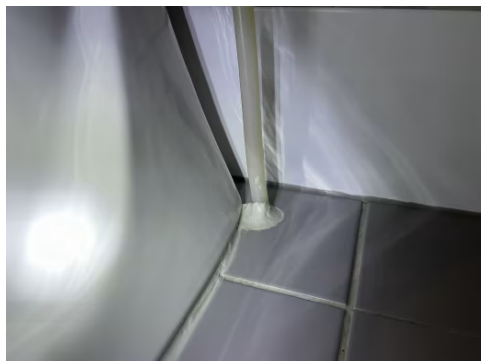
Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

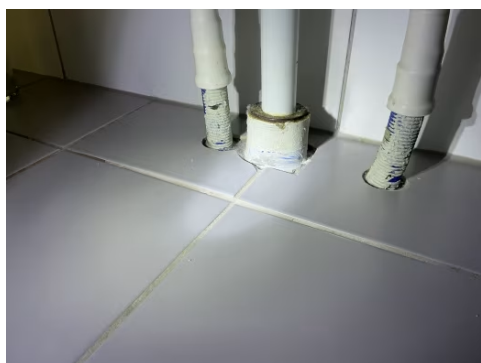
Nei



Riss/sprekk på flis.



Svelling på dørkarm.



Ingen mansjett på rør-føringer.

Oppsummering av overflater

TG-3

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 1, 7 cm. (anbefalt løsning 2, 5 cm). Del av gulv er flatt uten fall. TG 3 på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner gjennom gulv uten mansjett på rør-føringer. Bom (hulrom under) i noen fliser og sprekk/riss i flis er observert TG 2.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Automatisk vannstoppe-system er montert på hovedstoppekran. Prisoverslag er kunn sjablongmessig og kun utbedring av fall på gulv ved dør og mansjett på rør-føringer. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

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

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.
Klem-ring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse.
Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.
TG 2 membran på grunn av alder og utførelse. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr



Beskrivelse

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.
Servant med skap.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende kjøkken.
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke TG 2.

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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant