

Solhøy 11

4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2008

BRA: 112 m²

BRA-i: 92 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

7

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, 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.

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/22918>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbryting i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Registrert råte i vinduskarmen på 2 soveromsvindu mot sør, stuevindu og terrasse dør sør, samt vindu på kjøkken mot øst.

Det ble ikke registrert lekkasje eller fukt i omliggende gulv/vegg.

Dette kan tilbakeføres til produksjonsfeil.

-Terrasedør henger og tar i karm.

-Vindu stue sør tar i karm.

-Normal slitasje, med noe nedbrytning i vinduer og dører forøvrig.

-Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.

-Noe mindre svelling i mdf foring i vindu på soverom sør, og vindu på kjøkken nord, ingen utslag på fukt.

-Stedvis noen gliper i vindusrammer.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ 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.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer/dør med skade må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Retningsavvik på kubbemur/stein lang bed, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrassebord.

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Terrasse er ikke lagt med anbefalte fall fra bolig.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

-Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet.

-Det er ikke opprettet anbefalt drengs/luftespalte over vannbord, dette hindrer drenering av inndrev, og god utluftning bak kledningen.

-Korrosjon i veggventil og beslag tilknyttet avkast ventilasjon.

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.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte over vinduer.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Montering av musekoster.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke synlig luftespalte i takutstikk, ingen følgeskader registrert.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i takutstikk.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i bolig i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og bruksmerker i toppdekker.

Stedvis riss/krakelering i enkelte innvendige hjørner, samt himling gang 2. etasje.

Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte fliser i gang, og overgang wc og bodrom.

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

Anbefalte tiltak

"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2014, ingen avvik registrert eller opplyst av eier.

Senest service utført juni 2024.

I forbindelse med service ble det registrert defekt motor til "fordelingsbladet" som styrer luft opp eller ned i varmepumpen. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefaler jevnlig service av anlegget, ca annenhvert år.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling, dette er trolig årsak til synlig soppdannelser. Tg:2.

Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak utover rengjøring.

-Vindu står i våtsone.Tg:2. Funksjon ivaretatt med dusjdør, ingen behov for tiltak.

-Stedvis noe ujevn montering av flis på gulv i dusjsonen.

-Registrert riss i fuge, bom i enkelte flis på utvendig hjørne mot trapp.

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

Rengjøre soppdannelser i fuger i dusj.

Utbedre bod/riss i fuger utvendig hjørne.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2024

Rapportdato
11.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Margrethe Sundvoll Aagenæs**
Navn: **Per Sigmund Aagenæs**

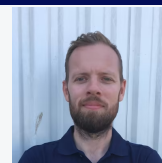
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

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 av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom boliger.

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.

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: **Solhøy 11, 4353 Klepp stasjon**

Kommunenr: **1120** Gårdsnr: **14** Bruksnr: **300** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **2008 - iht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Tak nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	46	5	0	32
2. etasje	46	46	0	0	0
Garasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	112	92	20	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	44	2	Entre/gang, wc, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	46	44	2	Gang, 3 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	15	0	15		Garasje rom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	107	88	19		

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Terrasse - 32 m2 TBA

Utvendig bod - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

- Bod innredet i 2016, iht. forrige eier er vegger og tak isolert.
 - Mangelfull ventilering, anbefaler montering av tilluftsventiler.
 - Sprekk i nedre del av brystning tilknyttet bod dør, påregnelig med overflatebehandling.
- Bod ikke nærmere kommentert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Tg:1. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt Tg:2 Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<p>Det registreres stedvis mindre riss i ringmur, dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning. Deler av ringmurer er tildekt med konstruksjoner og er ikke besiktet.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Kubbemur	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Retningsavvik på kubbemur/stein lang bed, ingen umiddelbar behov for tiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse oppført av forrige eier i 2018, tilgang til stoppekran via luke i terrasse. Terrasse behandlet i 2024.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Stedvis noe tørkesprekker i overflater terrassebord. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Terrasse er ikke lagt med anbefalte fall fra bolig. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte glasslister omliggende stuevindu sør er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbryting i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Registrert råte i vinduskarmmer på 2 soveromsvindu mot sør, stuevindu og terrasse dør sør, samt vindu på kjøkken mot øst.

Det ble ikke registrert lekkasje eller fukt i omliggende gulv/vegg.

Dette kan tilbakeføres til produksjonsfeil.

-Terrasedør henger og tar i karm.

-Vindu stue sør tar i karm.

-Normal slitasje, med noe nedbrytning i vinduer og dører forøvrig.

-Generell iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.

-Noe mindre svelling i mdf foring i vindu på soverom sør, og vindu på kjøkken nord, ingen utslag på fukt.

-Stedvis noen gliper i vindusrammer.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ 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.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer/dør med skade må påregnes på kortere sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning malt i 2018. Enkelte listverk omliggende vinduer skiftet i senere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</p> <p>-Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet.</p> <p>-Det er ikke opprettet anbefalt drems/luftespalte over vannbord, dette hindrer drenering av inndrev, og god utluftning bak kledningen.</p> <p>-Korrosjon i veggventil og beslag tilknyttet avkast ventilasjon.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprette luftespalte over vinduer.</p> <p>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Montering av musekoster.</p>	

6.7 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
Klemte lufteskuffer anbefales åpnet opp.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Takrenner og nedløp av aluminium, ingen spesielle merknader registrert.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Pulttak, 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-2**

Ikke synlig luftespalte i takutstikk, ingen følgeskader registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette luftespalter i takutstikk.

6.10 Takteking

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Ved enkel nivellering av toppdekker ble det registrert mindre avvik på totale planhet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater i bolig i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og bruksmerker i toppdekker. Stedvis riss/krakelering i enkelte innvendige hjørner, samt himling gang 2. etasje. Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte fliser i gang, og overgang wc og bodrom. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
"Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Eier opplyser at bly i overgang pipe/taktekking ble skiftet i 2024.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Sprekk i ildfast plate i vedovnTg:2, ingen umiddelbar behov for tiltak. Ellers ingen spesielle merknader registrert.	

6.14 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 lys profilerte fronter og svart laminert benkeplate.
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.
Merknader:
-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
-Noe mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.

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.
Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Avtrekksvifte montert i 2024.	

6.15 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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
<p>Flis på gulv og malt vegg overflater. Utstyr: Toalett og servant. Mekanisk avtrekk, ok. Ingen registrert fukt omliggende vannutakk.</p>	

6.17 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-1

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Foliet i regi av forrige eier, begrenset mulighet for kontroll av treverk.
Stedvis noe bruksmerker i folie.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.

Merknad:

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

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

6.19 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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover stedvis iring på kobberør og samlestock for vann i fordelerskap.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

6.20 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
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 hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæring 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
2019/2024	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2014, ingen avvik registrert eller opplyst av eier. Senest service utført juni 2024.

I forbindelse med service ble det registrert defekt motor til "fordelingsbladet" som styrer luft opp eller ned i varmpumpen. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefaler jevnlig service av anlegget, ca annenhvert år.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	

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
<p>Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert utover mindre iring på kobberrør. Ingen behov for tiltak.</p> <p>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.</p>	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Skadet ventilasjonsrør byttet (trolig oppstått etter utflytting av forrige eier), og en motor som ble byttet i forbindelse med service på anlegget i 2021. Eier opplyser at filter skiftes 2 ganger årlig.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
2021	
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?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har balansert ventilasjon. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg.</p> <p>Utstyr: Dusjnisje, toalett, servant i innredning, bereder, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen.</p> <p>Ca mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.</p> <p>15-20 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørlister.</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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Flislagte overflater i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling, dette er trolig årsak til synlig soppdannelser. Tg:2. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak utover rengjøring. -Vindu står i våtsone.Tg:2. Funksjon ivaretatt med dusjdør, ingen behov for tiltak. -Stedvis noe ujevn montering av flis på gulv i dusjsonen. -Registrert riss i fuge, bom i enkelte flist på utvendig hjørne mot trapp. <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>Rengjøre soppdannelser i fuger i dusj.</p> <p>Utbedre bod/riss i fuger utvendig hjørne.</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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning, bereder, vannuttak for vaskemaskin, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning i god stand ift. alder, mindre bruksmerker registrert. Dusjdør har behov for mindre justering. Noe mindre avskalling i nedre del av speil.	

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
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med i profilert hvit utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Påregnelig med mindre justering av skyvedør til kjøkken.

6.26 Øvrig: Garasje - 15 m²

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Aluminiums port m/port åpner.(montert i 2017)

Merknader:
-Manglende ventilering.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant