

Kvernsteinkroken 13 4320 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2021

BRA: 134 m²

BRA-i: 129 m²



Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

19

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26655>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

TG.2 begrunnes med at enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng/kantstein/impregnert terrasse, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 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.

Våtrom: Bad/vaskerom _ 3.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det finnes 2 sluk i gulvet på bad/vaskerom.

Membran er synlig ført under klemring i sluk i dusj.

Sluk ved vaskerom er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll.

TG.2 - Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er ikke synlig for kontroll.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Taktekning må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2025

Rapportdato
3.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Askild Hegland
Navn: Ingrid Schmidt Holst

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja
Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Waltherschoenmaker
Schoenmaker
Telefon: 48055432
Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS
Epost: walthers@eiendom-consult.no
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Eiendom Consult

Om bygnings sakkyndig:

Waltherschoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksning av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen
Waltherschoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver
Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. bodar gis kun en enkel beskrivelse.

Carport (ca. 19 m²) er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapport.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Utvendig vedlikehold besørger i hovedsak av Borettslaget.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Kvernsteinkroken 13, 4320 Sandnes

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 45

Bruksnr: 644

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2021

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et relativt ny etablert boligområde på Sørbø i Sandnes kommune.

Rekkehus i enden, oppført med stedstøpt plate og ringmur i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med liggende trepaneler og fasade plater.
Etasjesikkle er et trebjelkelag.
Vinduer og dører med isolerglass.
Pulttak som er tekket med asfaltpapp.
Balkong 2 stk.

Tomten er opparbeidet med steinheller i gårdsrommet, plen og terrasse.
Utvendig hage bod og carport medfølger.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.
Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulv i våtrom.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.
Listefri himling.

Sammendrag.
Rekkehus fra 2021 er generelt i god stand, enkelte tilstandsmerknings som gitt skyldes i hovedsak normal slitasje, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus i ende

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	42	5	0	26
2. etasje	46	46	0	0	14
3. etasje	41	41	0	0	9
Totalt m²	134	129	5	0	49

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	42	0	Entre/gang, stue, bad, soverom.	
2. etasje	46	41	5	Stue, kjøkken/allrom.	Bod.
3. etasje	41	41	0	Gang, 2 soverom og bad/vaskerom.	
Totalt m²	129	124	5		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i 1.etasje inngår BRA-e.

Terrasse på ca. 26 m² TBA

Balkong i 2.etasje på ca.14 m² TBA.

Balkong i 3.etasje på ca.9 m² TBA.

3.etasje innebygget skap på soverom på ca. 1 m² er tatt med i areal som P-rom.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark. Det er ikke synlig etablert grunnmursplast mot støpt plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen direkte svekkelse registrert på befaringdagen.	

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-IU
Grunnmuren er ikke synlig for kontroll. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur rundt terreng oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein er ikke unormalt i forstøtningsmuren av den type.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Det er etablert 2 stk. balkong i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Forlenget terrasse i regi av eier. Lø mur mot vei er satt opp av faglært ifølge eier. Terreng i hagen er opparbeidet, arbeid med kantstein pågår.	
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 tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres, rekkverk er etablert. Balkongen er antatt tekket med papp, tildekket med terrasseplating i impregnert trevirke. Begrenset kontrollert pga. terrassebord.</p> <p>Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. - Noe grønske på terrasse og balkonger, overflatebehandling anbefales.</p> <p>Anbefalte tiltak: Grønske fjernes. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.</p>	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
<p>Vinduer og dører (Dudek) er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.</p> <p>TG.2 begrunnes med at enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng/kantstein/impregnert terrasse, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.</p> <p>Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttøking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p> <p>Normal levetid for trepanel er 20 til 60 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>	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Takrenner og nedløp i metal svart, i hovedsak skjult, ingen vesentlige synlige avvik på bolig registrert. Oppspoling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	
Merknad: det gjøres oppmerksom på at tak nedløp ved utvendig bod er avsluttet over terrenget, dette kan øker fuktbelastninger i berørte områder.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. Fallforhold på taket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.	

6.9 Takteking

Type teking	Papp
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?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-IU

Taket er tekking med asfaltbelegg fra byggeåret, antatt normal slitasje i toppbelegget.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekning må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

TG.1 lagt til grunn, målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Mindre riss/sprekk i overflate vegg over slagside dør til soverom 3.etasje.

TG.1-2 Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 10. mm på parkett gulv 2.etasje mellom plassering av vedovn og trapp. (avstand over 2 mm)

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

Påregnelig normalt med noen slitasje i laminat 1.etasje ved entre/gang.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

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 inspisert 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-IU**

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.12 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 slette overflater fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover normale bruksslitasjer.

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Komfyrvakt og vannstopper under vask etablert.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.13 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

Ferdigattest datert 25.10.2023.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Boligen har røykvarslere og rømning med brannstige fra 3.etasje balkong er etablert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.14 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 ei tre normale bruksslitasjer, påregnelig normalt med noe knirk over tid.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Det er etablert en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i fordelerskapet. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert på vaskerom.</p>	

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget i hovedsak fra byggeåret, samsvarserklæring fra Simex Elektro AS foreligger. 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 el tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

- Utelys ved balkong 2.etasje henger noe løst, anbefales utbedret.

Tiltak gjennomført i senere tid: Etablert stikk utvendig på balkong for varmepumpe og EI-bil lader ved carport, utført av Miljø Elektro.

6.18 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vedlikehold av varmepumpe foretatt.

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe fra 2022, sist servise foretatt 2024 ifølge eier.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

01.04.2019

Størrelse	
200 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-1
<p>Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Motor til ventilasjon skiftet i 2024 ifølge eier, servise foretatt av Villa Ventilasjons Rens. Filter jevnlig skiftet.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.</p>	

6.21 Våtrom: Bad _ 1.etasje.



Membran er synlig ført under klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning. Varmekabler i gulv.	
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

Oppsummering av overflater

TG-0

Fliser på gulv og vegg er i normal stand iht. alder.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Nedsenket gulv i dusj, ca 36 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, synlig oppbrett mot terskel i dør.

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-0

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj, i normal stand
- Slukrist er ikke sentrert over sluk, vær påpasselig ved rens av sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.	
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
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-aldersslitasjer.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.	

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom _ 3.etasje.



Sluk vaskerom er påsmurt.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, stoppekran, fordeler skap og uttak for vaskemaskin.

Varmekabler i gulv.

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Fliser på gulv og vegg er i normal stand iht. alder.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Nedsenket gulv i dusj, ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, 25 mm oppbrett mot terskel i dør.

- Noe mindre fall på flislagt gulv utenfor dusj.

- Noe misfarging i fuger mellom fliser overgang gulv og vegg i dusj, skyldes i hovedsak bruk av såpe.

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? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

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

Det finnes 2 sluk i gulvet på bad/vaskerom.
Membran er synlig ført under klemring i sluk i dusj.
Sluk ved vaskerom er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll.
TG.2 - Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, stoppekran, fordeler skap og uttak for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.

6.23 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med ringmur og stedstøpt plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Flat tak i tre som er tekket med papp.

Normale bruksslitasje i overflater.

- Tak nedløp er avsluttet over terrenget, dette kan øker fuktbelastninger i berørt område.

6.24 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Tidligere observert skjeggkre.

Tiltak med skadedyr bekjemper gjennomført i sommer 2024. ikke observert etter dette ifølge eier.

6.25 Øvrig: Sentral støvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er ikke kontrollert eller funksjonstestet av takstmann.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant