

Vassledvegen 32 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2022

BRA: 133 m²

BRA-i: 126 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

23

TG-2

3

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, tilleggbygninger (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/35643>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Montere takstige på tak.

Våtrom: 1.etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tg.2. Funksjon ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel.
 - Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt.
- Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

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

Utbedring av oppbrett membran i dørterskel.
Resillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tg.2. Funksjon ivaretatt med tilstrekkelig oppbrett av membran.
- Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

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

Utbedring av oppbrett membran i dørterskel.
Resillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Manglende tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Besiktelse av loft ved tilgang.

Våtrom: 1. etasje - Bad

Oppsummering av fukt

Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet fremlagt dokumentasjon av uavhengig kontroll.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingrid Garborg Haaland
Navn: Jens Førsvoll

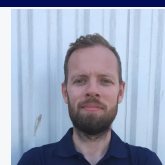
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO



Om bygningssakkyndig:

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 lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: Vassledvegen 32, 4355 Kvernaland

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 28

Bruksnr: 991

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2022 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført med grunnmur/ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Pulttak tre som er antatt teknet med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere og innhentet fra tidligere utarbeidet salgsprospekt.

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: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	49	7	0	0
2. etasje	77	77	0	0	21
Totalt m²	133	126	7	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	Entre/gang, 2 soverom, gang m/trapp, bad og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	77	77	0	Stue/spisestue/kjøkken og soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	126	126	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger ved oppmåling.

Terrasse - 11 m² - TBA

Balkong - 10 m² - TBA

Utvendig bod - 7,40 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Carport ved entre utgjør 21,50 m².

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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	
Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurs plast er ikke kontrollert.	
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom Anbefalte tiltak: Opprette fall fra grunnmur. 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. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

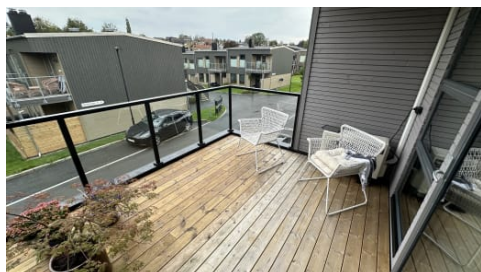
Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det variable fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Dette kan skyldes kondensering, mye oppbevart inntil yttervegg på befaringsdagen. Ingen tegn til skader i synlig trekonstruksjon.	

TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Balkong

Synlig oppbrett av membran på balkong, begrenset tilkomst grunnet overliggende terrassebord.

Terrasse

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

Overflater

Normal slitasje i overflater, stedvis noe tørke sprekker, påregnelig normalt.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

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

Merknader:

- Balkongdør og terrassedør henger og er noe stri å betjene i lås. Tg:2:

Tiltak: Justering dører.

Ellers ingen registrerte skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-1	
Utvendig kledning fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert. God stand. Museband er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet, anbefaler montering av musekoster for å hindre skadedyr i bolig. 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. Anbefaler at det opprettes bedre drenerings/luftespalte overliggende vinduer/dører. 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.	

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-IU	
Manglende tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Besiktelse av loft ved tilgang.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
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-1**

Ingen avvik registrert.

6.9 Taktekking



Type tekking	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?	Nei
--	-----

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

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

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Taket er tekket med papp fra byggeåret, ingen avvik registrert.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
--	----

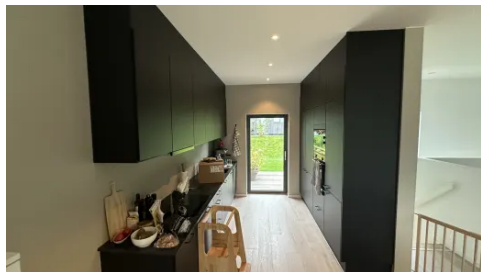
Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere takstige på tak.

6.11 Kjøkken: JKE



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 svarte fronter og laminert benkeplate, integrerte hvitevarer og underlimt vaskekum. Innredningen fremstår i god stand, ingen spesielle avvik registrert. Merknad: -Løs sokkel på kortsiden, påregnelig med montering av nytt feste. Merknader: 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.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkel test.	

6.12 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
Mindre avvik på vindu på soverom 2. etasje. Rømning tilfredsstilt via terrasse og balkongdør. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysflate er ikke kontrollert.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

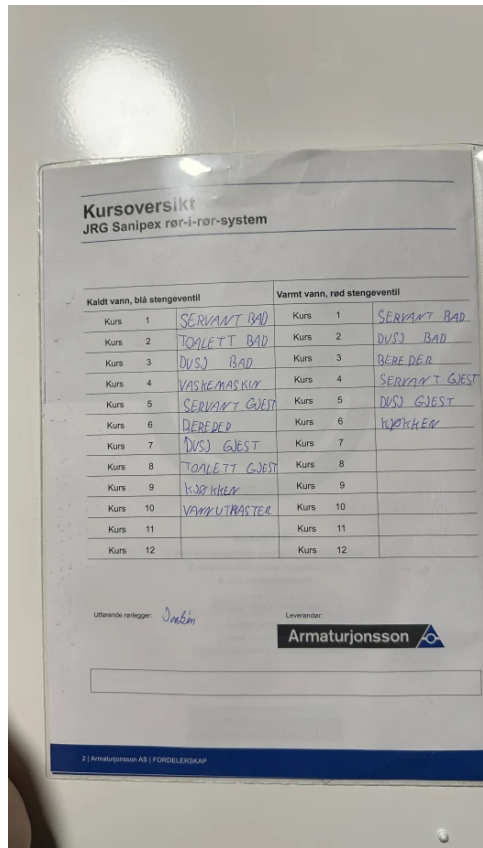
6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	

6.14 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

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Stoppekran i utvendig bod anbefales merket.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.15 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

El-bil lader montert i 2024. El-team Bryne

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 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, ingen avvik registrert, samsvarserklæringer fremvist. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltilsyn) 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.

6.16 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

Ikke utført.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, montert i 2025, pumpe er ikke funksjonstestet, ingen avvik opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Utvendig bod/teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

198 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

Bereder fra byggeåret(194L), ingen avvik registrert.

Utstyr sanitærinstallasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

6.18 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
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
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.	

6.19 Våtrom: 1.etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malte vegg overflater, med flis på vegg i dusj nisjen.
 Utstyr: Servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, vegghengt toalett, og dusjnisje.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.

Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til toppslukrist.
 Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnisje.
 13 mm sillikonert dørterskel, lav, ikke målbar oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	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-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tg.2. Funksjon ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel. - Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt. Ingen umiddelbar behov for tiltak. -Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen. 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	
Utbedring av oppbrett membran i dørterskel. Resillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.	

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 rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg/tettesjikt. Membran synlig ført under under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, vegghengt toalett, og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik registrert på synlig opplegg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	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. Hulltaking er ikke foretatt grunnet fremlagt dokumentasjon av uavhengig kontroll.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon uavhengig kontroll er fremvist.	

6.20 Våtrom: 1. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malte vegg overflater, med flis på vegg i dusj nisjen/omliggende vegg hengt toalett. Utstyr: Servant i innredning, vegg hengt toalett, og dusjnisse. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 29 mm fall fra gulv ved dør til toppslukrist. Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnisse. 13-16 mm sillikonert dørterskel, lav, ikke målbar oppbrett av membran.	
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-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tg.2. Funksjon ivaretatt med tilstrekkelig oppbrett av membran. -Fugeslipp i overgang gulv/vegg i dusjnisen. 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	
Utbedring av oppbrett membran i dørterskel. Resillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.	

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/tettesjikt. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Servant i innredning, vegg hengt toalett, og dusjnise.	
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**

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.
(Dusjnisje er ikke tatt i bruk, gjenstående montering av blandedbatteri/dusjgarnityr og dusjvegger.)

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet fremlagt dokumentasjon av uavhengig kontroll.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon uavhengig kontroll er fremvist.

6.21 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Innvendige dører med hvit slett utførelse.
Overflater og låskasser med normal slitasje iht. alder.
Merknader:
-Terskel til bad/vaskerom behøver understøtting.
-Dør til bad tar i karm, behov for mindre justering.

6.22 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Stålppe, ilsted montert i stue 2. etasje.

Merknader:

-Ildsted med pipeløp til takkonstruksjon montert i 2024, arbeid utført av Meik as.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen registrert lekkasje er skader ved besiktelse av pipeløp innvendig og utvendig.

Pipeløp over tak besiktet fra bakkenivå.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Ved enkel nivellering registreres det mellom 0 -10 mm avvik på total planhet gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Toppdekker og overflater i bolig fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater, god stand.

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

Merknader:

-Stedvis riss i overgang tak/vegg, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

6.24 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast belagt aluminium.
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.25 Øvrig: Innvendig trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp fra byggeåret, god stand.
Stedvis noen spenninger i trinn.
Håndløpere kan med fordel etter strammes.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant