

Oalandsvegen 61 4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 133 m²

BRA-i: 122 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

11

TG-3

5

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31957>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast og salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ny drenering og grunnmursplast.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punkterte glass i stue mot Sør, stue mot Sørvest og i trapp. Råte skader i balkongdører, ytterdør og stuevinduer mot Vest. Stedvis værslitte karmen / dører og tegn etter innvendig kondens.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte punktterte glass, vinduer / dører med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering

Flis på gulv og 2 av vegger, ellers tapenserte plater på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, utette rørgjennomføringer og generelt ufagmessig utført arbeid.

Anbefalte tiltak

Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og vurdere nye baderomsmøbler.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

Flis på gulv og 1 vegg, ellers panel og betong på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og badekar.

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, løse fliser og generelt ufagmessig utført arbeid.

Anbefalte tiltak

Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og vurdere nye baderomsmøbler.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis ujevnheter / slittasje i terrassebord og rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 76 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp ujevnheter, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Høyne rekkverkr til minimum 90 cm.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av bruk av musetetting mellom kledning / veggkonstruksjon, stedvis slitte overflater og råteskader i trekledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte overflater, bytte treverk med råteskader og utbedre musetetting.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av tak ved bytting av tekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres bulker og rustne takplater.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i kjeller gang, målt fra badreomsdør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Sør, 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til Vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseboks.

Det registreres slitte overflater i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgraderinger av kjøkken.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Det er utført tilsyn 06.09.2024 uten avvik.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og med automatsikringer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte sikringsskap til automatsikringer.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll av grunnmur ved drenering og oppussing av kjeller.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert krypkjeller under deler av huset. Det er ikke tilkomst til krypkjeller, denne er derfor ikke inspisert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere tilkomst til krypkjellere.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft med luke og skyvestige i gang. Kaldloft er kun inspisert fra luke, pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder innglasset balkong, innredning av kjeller og utvendig redskapsbod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kun ferdigattets på tilbygget.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
25.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ruth Oddny Tjøtta**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

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: **Oalandsvegen 61, 4110 Forsand**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	235	Bruksnr:	19	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	- Ukjent					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger landlig til på Forsand.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med decra takplater.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg, teppe og flis på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.

Oppvarming: Vedovn, elektriske panelovner, elektrisk gulvvarme på bad 1 etg.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres slittasjer i overflater, knirk i gulv, manglende overgangslister, manglende fug mellom fliser, manglende laminat, glipper i gulv og generelt ufagmessig utført arbeid. Det

må påbergene større oppgraderinger i boligen.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasjen, utvendig redskapsbod og innglasset balkong.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1988	Tilbygg bygget	Nei

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	133	122	0	11	35
Garasje	21	0	21	0	0
Utvendig redskapsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	161	122	28	11	35

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	91	80	0	11	35
Kjeller	42	42	0	0	0
Totalt m²	133	122	0	11	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	Vindfang, gang m/ trapp, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
Kjeller	42	38	4	Trapperom, gang, bad og hobbyrom	Bod
Totalt m²	122	118	4		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	21	0	21	0	0

Bygning: Utvendig redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig redskapsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,25 mtr. og i kjeller gang 2,03 mtr.

Deler av bod under trapp inngår som p-rom for kjeller.

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?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast og salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ny drenering og grunnmursplast.	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler kontroll av grunnmur ved drenering og oppussing av kjeller.	

6.3 Krypkjeller



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Det er etablert krypkjeller under deler av huset. Det er ikke tilkomst til krypkjeller, denne er derfor ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere tilkomst til krypkjellere.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt innglasset balkong på 11 kvm. med utgang via balkongdør fra soverom.	
Vest vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og innglasset balkong.	
Sør vendt terrasse på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis ujevnheter / slittasje i terrassebord og rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 76 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp ujevnheter, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Høyne rekkverkr til minimum 90 cm.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, 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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punkterte glass i stue mot Sør, stue mot Sørvest og i trapp. Råte skader i balkongdører, ytterdør og stuevinduer mot Vest. Stedvis værslitte karmen / dører og tegn etter innvendig kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte punkterte glass, vinduer / dører med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres manglende bruk av bruk av musetetting mellom kledning / veggkonstruksjon, stedvis slitte overflater og råteskader i trekledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte overflater, bytte treverk med råteskader og utbedre musetetting.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft med luke og skyvestige i gang. Kaldloft er kun innsisert fra luke, pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort på loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai / nedbøy i takflaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør utføres ytterligere undersøkelser av tak ved bytting av tekking.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres bulker og rustne takplater.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte taktekking.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i kjeller gang, målt fra badreomsdør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Sør, 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til Vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Morsø vedovn plassert i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

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?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseboks.	
Det registreres slitte overflater i kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgraderinger av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder innglasset balkong, innredning av kjeller og utvendig redskapsbod.	
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?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kun ferdigattets på tilbygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.16 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Septiktank	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Privat innlagt vann	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er utført tilsyn 06.09.2024 uten avvik.	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og med automatsikringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte sikringsskap til automatsikringer.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2013	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad 1 etg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

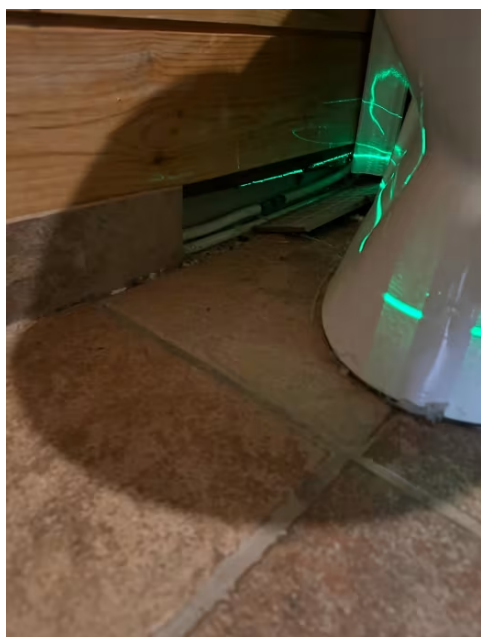
6.22 Våtrom: Bad 1 etg.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Flis på gulv og 2 av vegger, ellers tapenserte plater på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
TG-3 pga. ujevnheter i gulv, utette rørgjennomføringer og generelt ufagmessig utført arbeid.	
Anbefalte tiltak	
Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og vurdere nye baderomsmøbler.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.23 Våtrom: Bad kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Flis på gulv og 1 vegg, ellers panel og betong på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og badekar.

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, løse fliser og generelt ufagmessig utført arbeid.

Anbefalte tiltak

Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og vurdere nye baderommøbler.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant