

Tuntlandsvegen 2 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 180 m²

BRA-i: 180 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

17

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30258>

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

På bakgrunn av byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ny drenering med grunnmursplast og klemlist / topplis.

Kjeller bør holdes under observasjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres knekte / skadde skifertakstein og ertanittplater.

Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Utbedring / utskifting av taktekking anbefales.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og godkjent stige.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til soveromsdør mot Vest. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 25 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjellertrappdør til stue vegg. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Det er ikke utført kontroll av skjevheter i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Kjellertrappen mangler rekkverk og tegn etter borebiller. Trapp fra 1 - 2 etg. har for lavt rekkverk og manglende håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mangler rekkverk, undersøker om borebiller er aktive, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det bør ikke oppbevares organiske materialer mot murflate. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering / fuktsikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i balkong / trapp mot Nord, stedvis grønske og stedvis slittasje i rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i balkong / trapp mot Nord, vaske grønske og overflatebehandle slittasje i rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i kjellervindu mot Sør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen, kjellerdør, balkongdør 2 etg. og det er ufullstendige karmister rundt kjellervinduer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte resterende vinduer / dører som ikke er byttet i perioden 2014 - 2020.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning på vindfang og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan ha medført redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskadet kledning og utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres musefeller på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ny tekking / beslag rundt pipe og kontrollere om det er mus i fellene.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres manglende endelokk på takrenne mot Sørvest, ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og nedløpsrør har slidd utav muffe.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere endelokk på takrenne mot Sørvest, rette opp ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og koble sammen nedløpsrør som har slidd utav muffe. Ellers bør utbedringer sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takflaten mot Nordøst.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på bakgrunn i påviste skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Eier opplyser om at det er satt inn rør i pipe i 2019.

Det registreres sprekker i skorstein på kaldloft og sprekker innvendig i steinplater i vedovn.

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og montere mekanisk avtrekk.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres ikke avrenning fra fordelerskapet, manglende overgangshylser under kjøkkenvask, vannrør er fra gaten til hovedstoppekran og over varmtvannsbereder har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere waterguard i vannfordelerskap, overgangshylser under kjøkkenvask. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i grovkjeller, uten sluk.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 2 etg. mot Sør.

Nye vinduer mangler luftespalte.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og det registreres riss / sprekker i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montert et dusjkabinett, for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse.

Det er stedvis manglende silikon under våtromsplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette med silikon mellom sokkelflis og våtromsplater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2025

Rapportdato
22.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gunvor Karin Fyljesvoll
Navn: Paul Kåre Fyljesvoll

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

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: Tuntlandsvegen 2, 4130 Hjelmeland

Kommunenr: 1133 Gårdsnr: 59 Bruksnr: 28 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1954 - I følge tidligere salg

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Gilje ytterdør i malt utførelse m/ easy access, kjellerdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifert og eternitt på vindfang.

Gilje ytterdør i malt utførelse m/ easy access, kjellerdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 1- stavs parkett og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gipsplater, tapenserte plater og malte panelplater.

Himling er i hovedsak belagt med malte gipsplater og malte panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 116 ltr. og uponor rør i rør system.

Downlights i stue, kjøkken, gang og bad.

Oppvarming: luft til luft varmepumper, vedovn, elektrisk gulvvarme i vindfang og bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje m/ utvendig bod.

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	180	180	0	0	30
Garasje m/ utvendig bod	82	0	82	0	0
Totalt m²	262	180	82	0	30

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72	0	0	28
Kjeller	61	61	0	0	0
2. etasje	47	47	0	0	2
Totalt m²	180	180	0	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	61	47	14
Totalt m²	61	47	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	72	0	Vindfang, bad, gang / trapperom og åpen stue / kjøkken løsning.	
Kjeller	61	0	61		Grovkjeller
2. etasje	47	47	0	Gang / trapperom, toalettrom, stue og 2 soverom	
Totalt m²	180	119	61		

Bygning: Garasje m/ utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/ utvendig bod	82	0	82	0	0
Totalt m²	82	0	82	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde i kjeller er +/- 2 mtr.

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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
På bakgrunn av byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere ny drenering med grunnmursplast og klemlist / topplis. Kjeller bør holdes under observasjon.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør ikke oppbevares organiske materialer mot murflate. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering / fuktsikring.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nord vendt balkong m/ trapp på 8 kvm. Belagt med terrassebord.	
Vest vendt balkong på 21 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Nord vendt balkong på 2 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue 2 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er balkong mot Vest bygget i 2019.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres skjevheter i balkong / trapp mot Nord, stedvis grønske og stedvis slittasje i rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter i balkong / trapp mot Nord, vaske grønske og overflatebehandle slittasje i rekkverk.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Gilje ytterdør i malt utførelse m/ easy access, kjellerdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt vindu på soverom 2 etg. mot Sør i 2020, ytterdør og kjellervindu mot Nordøst fra 2014, vindu i vindfang, kjøkken, spisestue, og balkongdør fra 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmene, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i kjellervindu mot Sør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen, kjellerdør, balkongdør 2 etg. og det er ufullstendige karmalister rundt kjellervinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte resterende vinduer / dører som ikke er byttet i perioden 2014 - 2020.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er alt kledning byttet og malt i 2019, utenom vindfang.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i trekledning på vindfang og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette kan ha medført redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte råteskadet kledning og utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres musefeller på kaldloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ny tekking / beslag rundt pipe og kontrollere om det er mus i fellene.

6.8 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres manglende endelokk på takrenne mot Sørvest, ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og nedløpsrør har slidd utav muffe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere endelokk på takrenne mot Sørvest, rette opp ujevnheter i takrenne mot Øst på vindfang og koble sammen nedløpsrør som har slidd utav muffe. Ellers bør utbedringer sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.



6.9 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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai / nedbøy i takflaten mot Nordøst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales på bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Eternittplater, Skiferstein
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?	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-3
Det registreres knekte / skadde skifertakstein og ertanittplater.	
Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring / utskifting av taktekking anbefales.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfangere og godkjent stige.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

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-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til soveromskant mot Vest. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Vest, målt fra dør til vegg mot Vest. 25 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i stue 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjellertrappdør til stue vegg. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i spisestue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Det er ikke utført kontroll av skjevheter i grovkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Eier opplyser om at det er satt inn rør i pipe i 2019.	
Det registreres sprekker i skorstein på kaldloft og sprekker innvendig i steinplater i vedovn.	
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Norema kjøkken fra 2019 m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, AEG integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
AEG avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Nei

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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner og montere mekanisk avtrekk.

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra 1 - 2 etg. og åpen tretrapp fra kjeller til 1 etg.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Kjellertrappen mangler rekkverk og tegn etter borebiller. Trapp fra 1 - 2 etg. har for lavt rekkverk og manglende håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere mangler rekkverk, undersøker om borebiller er aktive, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier ble det lagt opp nye avløpsrør i 2018 - 2019.	
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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er innvendig rør i rør system lagt opp nytt i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det registreres ikke avrenning fra fordelerskapet, manglende overgangshylser under kjøkkenvask, vannrør er fra gaten til hovedstoppekran og over varmtvannsbereider har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere waterguard i vannfordelerskap, overgangshylser under kjøkkenvask. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue 1 etg.	
Qlima luft til luft varmepumpe plassert i grovkjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmepumpe montert i 2017. Qlima luft til luft varmepumpe montert i 2020.	

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Anbefaler service på varmepumpene.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

116 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i grovkjeller, uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende ventilasjon på soverom 2 etg. mot Sør.	
Nye vinduer mangler luftespalte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er i følge eier pusset opp i 2019.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og det registreres riss / sprekker i fuger.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montert et dusjkabinett, for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

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?	Ikke kontrollerbart

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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse.	
Det er stedvis manglende silikon under våtromsplater.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette med silikon mellom sokkelflis og våtromsplater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin og innfellbare dusjvegger i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant