

Strandahagen 22

4120 TAU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

BRA: 225 m²

BRA-i: 225 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/32454>

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 er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen, eller en ledegroft.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet.

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

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i konstruksjoner, slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det er skader i trekonstruksjoner på murvegger og betydelig mengde saltutslag etter fukt i grunnmuren.

Det er synlige fuktskader i overflater.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i flere vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Eldre vinduer med råteskader må erstattes med nye vinduer. Øvrige eldre vinduer må vurderes og eventuelt skiftes i en helhet ifb. oppgradering av boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det mangler rekkverk på kjellertrapp og håndløper på vegg i trappeløp til 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper på vegg anbefales for bedre sikkerhet og å redusere faren for fallulykker..

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad. 1. etasje.

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom til kjeller.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres ut fra teknisk levetid på tettesjikt og gjennomføringer i sjiktet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Oljetank

Oppsummering

Fyring med olje er ikke tillatt etter 2020 og denne type anlegg er det krav om sanering av.

Anbefalte tiltak

Sanering av oljefyringsanlegget er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker i utvendig og innvendig puss på 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.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på støttemur mellom gårdsrom og plen. Fallhøyden er moderat og underlaget nedenfor er mykt. Det er mulighet for å kjøre utfor med bil eller lignende.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å sikre muren for å unngå skader etter fall eller utforkjøring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til ca. 80 cm som var krav på oppføringstidspunktet og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som gjelder i dag.

Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering, lengden på bærebjelker tilfredsstiller ikke dagens standard på dimensjonering av terrassedekke.

Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å øke sikkerheten mot fallulykker.

Det anbefales å etablere drager og søyler under midten på terrassen for å få et "stivere" terrassedekke.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og spredte råteskader.

Anbefalte tiltak

Slitt og råteskadet kledning må skiftes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres ujevnheter og drypplekkasjer fra takrenner.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med utskifting av takteking er det naturlig å skifte renner og å montere snøfangere.

Taktekking

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Tekkingen med underlag, lekter etc. er mellom 50 og 60 år og er nær ved å måtte skiftes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller og det er ikke ildfast plate under feieluke i 2. etasje. Avstandskravet er 30 cm.

Pipa er innkledd på en side i 2. etasje og er dekket med tapet i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles/gjøres tilgjengelig iht. krav.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften er slitt og har mye støy fra motor/lager.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekksvifte er gammel og slitt, reparasjon må settes opp mot etablering av ny avtrekksvifte.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Rørstrekk i kjeller er isolert med asbestholdige isolasjonsmaterialer. Myndighetene stiller særskilte krav til håndtering av asbestholdige materialer.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke kjent at det er utført arbeider på anlegget etter 1999.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er tilkoplest via skjøteledning, dette er en ikke anbefalt løsning. Fast tilkopling anbefales.

Berederen er fra 2005 og er da 20 år dette året.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres fast tilkopling til el-anlegget og det må etableres lekkasjesikring, samt overløp fra overtrykksventil til sluk/avløp.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og 2. etasje. Der er veggventiler i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kjeller har lav takhøyde, ca. 2 meter og redusert tilgang på dagslys i kjellerstue.

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

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat, men dette er over ti år (produksjonsår 2012).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.6.2025

Rapportdato
11.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Johanna Laugaland's bo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Anne Brit Johannessen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**
Eiendommen er et dødsbo og kontaktperson er fullmaktshaver og egenerklæring er ikke utfyllt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **asbjørn Frafjord** Telefon: **92405207**
Firma: **Takst Team AS** Epost: **asbjorn@takst-team.no**
Adresse: **Frafjordgarden 23, 4335 Frafjord**

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Garasjen er av eldre årgang og har betydelig slitasje og råteskader. Påkostninger må påregnes, alternativt rivning og oppføring av ny garasje.

Informasjon om boligen

Adresse: **Strandahagen 22, 4120 Tau**
Kommunenr: **1130** Gårdsnr: **32** Bruksnr: **62** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1967 - Opplyst av kontaktperson**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i murkonstruksjon som er pusset på synlige flater. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
Taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og enkle glass.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	225	225	0	0	24
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	254	225	29	0	24

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	87	87	0	0	0
1. etasje	95	95	0	0	24
2. etasje	43	43	0	0	0
Totalt m²	225	225	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	87	64	23	Trappegang, vaskekjeller, kjellerstue.	Fire boder.
1. etasje	95	95	0	Vindfang, gang, bad, to soverom, stue, kjøkken.	
2. etasje	43	43	0	Gang, to soverom.	
Totalt m²	225	202	23		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Garasje
Totalt m²	29	0	29		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke gjort arbeid på drenering etter byggeår som er kjent.	
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.	
Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen, eller en ledegroft.	
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet.	
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	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
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.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig på synlige murflater. Innredet i kjellerstue.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjon som er pusset utvendig (Lecablokker eller betongblokker e.l.)	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres riss/sprekker i utvendig og innvendig puss på 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.	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur mellom gårdsrom og plen er oppført i murkonstruksjon som er pusset på synlig side.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	
TG-2	
Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring på støttemur mellom gårdsrom og plen. Fallhøyden er moderat og underlaget nedenfor er mykt. Det er mulighet for å kjøre utfor med bil eller lignende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å sikre muren for å unngå skader etter fall eller utforkjøring.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet med kjellerstue og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres synlige skader i konstruksjoner, slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det er skader i trekonstruksjoner på murvegger og betydelig mengde saltutslag etter fukt i grunnmuren. Det er synlige fuktskader i overflater. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en balkong/terrasse med tilkomst fra stue og soverom i 1. etasje. Terrassen er oppført i impregneret trevirke med bratt trapp ned til plenen.	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Rekkverket blir målt til ca. 80 cm som var krav på oppføringstidspunktet og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som gjelder i dag.

Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering, lengden på bærebjelker tilfredsstiller ikke dagens standard på dimensjonering av terrassedekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å øke sikkerheten mot fallulykker. Det anbefales å etablere drager og søyler under midten på terrassen for å få et "stivere" terrassedekke.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er skiftet på 1990-tallet. Et kjellervindu er relativt nytt.

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Det registreres råteskader i flere vinduskarmen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vinduer med råteskader må erstattes med nye vinduer. Øvrige eldre vinduer må vurderes og eventuelt skiftes i en helhet ifb. oppgradering av boligen.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er skiftet noe kledning.

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 er ingen tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.	
Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning og spredte råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Slitt og råteskadet kledning må skiftes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft er innredet med to soverom og gang. Sperrekonstruksjonen er synlig i et kott og viser der at det er luftespalte mellom isolasjon og sutak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er synlig lufting i takkonstruksjonen som er kontrollerbar i kott med tilkomst fra gang i 2. etasje.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner er originale og i malt metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres ujevnheter og drypplekkasjer fra takrenner.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med utskifting av taktekking er det naturlig å skifte renner og å montere snøfangere.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er etablert luftespalter i synlige deler av isolert tak, vises i kott med tilkomst fra 2. etasje.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tekkingen med underlag, lekter etc. er mellom 50 og 60 år og er nær ved å måtte skiftes.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er krav til stige for adkomst for feier. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere snøfangere over gangareal for å unngå skader etter snøras fra taket.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller og det er ikke ildfast plate under feieluke i 2. etasje. Avstandskravet er 30 cm.

Pipa er innkledd på en side i 2. etasje og er dekket med tapet i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles/gjøres tilgjengelig iht. krav.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

6.15 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-1

Kjøkkeninnredningen er original stedbygd med malte slette fronter.

Denne type kjøkkeninnredning er solid bygget, men har ikke overflater og løsninger som moderne kjøkkeninnredninger.

Det vil være opp til den enkelte om innredningen fortsatt brukes eller skiftes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Eldre slitt avtrekksvifte over komfyr.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekksviften er slitt og har mye støy fra motor/lager.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekksvifte er gammel og slitt, reparasjon må settes opp mot etablering av ny avtrekksvifte.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Originale byggetegninger er ikke fremvist, ut fra alder er det ikke sikkert at byggetegninger foreligger hos kommunen.

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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjeller har lav takhøyde, ca. 2 meter og redusert tilgang på dagslys i kjellerstue.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat, men dette er over ti år (produksjonsår 2012).	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp til kjeller, tett trapp med teppe i trinnene til 2. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler rekkverk på kjellertrapp og håndløper på vegg i trappeløp til 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk og håndløper på vegg anbefales for bedre sikkerhet og å redusere faren for fallulykker..	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er hoved avløpsrør i originalt støpejern og deler i vannlåser etc. i 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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørstrekk i kjeller er isolert med asbestholdige isolasjonsmaterialer. Myndighetene stiller særskilte krav til håndtering av asbestholdige materialer.	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke utført arbeider på anlegget som er kjent etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke kjent at det er utført arbeider på anlegget etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er plassert i trappegang i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
200 liter	
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 rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er tilkoplest via skjøteledning, dette er en ikke anbefalt løsning. Fast tilkopling anbefales. Berederen er fra 2005 og er da 20 år dette året.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres fast tilkopling til el-anlegget og det må etableres lekkasjesikring, samt overløp fra overtrykksventil til sluk/avløp.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Avtrekk fra kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og 2. etasje. Der er veggventiler i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.23 Våtrom: Bad. 1. etasje.

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
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom til kjeller.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres ut fra teknisk levetid på tettesjikt og gjennomføringer i sjiktet.	

6.24 Øvrig: Oljetank

Beskrivelse

Det er opplegg for oljefyr i boligen med dagtank i trapperom, innvendig oljetank plassert i kjeller, ved trapp og kombinert olje/ved kamin i stue. Påfyllingsrør og lufterør utvendig.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Fyring med olje er ikke tillatt etter 2020 og denne type anlegg er det krav om sanering av.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sanering av oljefyringsanlegget er påregnelig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant