

Tauramarkkroken 25

4120 TAU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

BRA: 249 m²

BRA-i: 220 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

23

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

1

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/36148>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Tekking under terrassebord på balkong er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ytterligere kontroll av tekking under terrassebord..

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte vinduskarmer / dører, rust i hengsler på balkongdør, svellinger i vindusforing på bad v/ badekar og i stuevindu 2 etg. mot Vest.

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer / dører, tette utvendig mellom vinduer i 2 etg. mot Vest og bytte vindusforinger med skader.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskade / slitte overflater i trekledning og skade i nedre kant på fasadeplate mot Sør v/ terrasse 1 etg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke registrert overløp på tak og det registreres ujevnt fall, dette vil medføre ansamling av vann.

Anbefalte tiltak

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet, fall bør utbedres ved ny tekking og anbefaler jevnlig kontroll av taket.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Norema kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap.

Det registreres stedvis slittasje og ujevnheter i kjøkkenfronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å overflatebehandle slitte fronter og justere dører / skuffer.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke utført elkontroll etter lyse utførte el tilsyn 30.06.2015.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Det registreres manglende tett bunn m/ drepsrør i vannfordelerskap til vannbåren gulvarme i u etg. 1 etg. og 2 etg. Ved en evt. lekkasje vil vann renne fritt i vegg / gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere tett bunn m/ drepsrør til våtrom for synliggjøring av evt. lekkasje i vannfordelerskap til vannbåren gulvarme. Dette gjelder i u etg. 1 etg. og 2 etg.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone v/ badekar og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å bytte vindusforinger. Vindu, foringer og lister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Pergola på terrasse 1 etg. og toalettrom i bi-inngang er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Leif Ove Voster
Navn: Marit Østhus Gjuvsland

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Tauramarkkroken 25, 4120 Tau
Kommunenr: 1130 Gårdsnr: 16 Bruksnr: 375 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2013 - I følge Strand kommune
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tau.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler og fasadeplater.
Flatt tak som er belagt med papp.
Ytterdører i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 2-lags glass

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett, fliser i bi-inngang, toalettrom, vaskerom og bad.
Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.
Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.
Listefrie overganger mellom vegg / tak.
Hvite slette swedoor innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Roth rør i rør system, villavent sentralstøvsuger og systemair balansert ventilasjon.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme u etg. Bi-inngang, kjellerstue, gang og begge boder. 1 etg. toalettrom, gang, bad, tv-stue, vaskerom og 3 soverom. 2 etg. stue / kjøkken.

Sammendrag.

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

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Bygget utvendig bod	Ja

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.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	93	64	29	0	0
1. etasje	88	88	0	0	38
2. etasje	68	68	0	0	15
Totalt m²	249	220	29	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	64	39	25	Bi-inngang, gang m/ trapp, kjellerstue og toalettrom.	Bod mot Nordøst 10 kvm. Bod mot Sørvest 11 kvm. og Bod / teknisk rom 4 kvm.
1. etasje	88	88	0	Gang m/ trapp, vaskerom, bad, toalettrom, tv-stue og 3 soverom	
2. etasje	68	68	0	Åpen trapp / stue / kjøkken løsning	
Totalt m²	220	195	25		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for u etg. er en sportsbod på 8 kvm. og garasje på 21 kvm.

Takhøyde målt i sportsbod 2,07 mtr. garasje 2,45 mtr. u etg i gang 2,40 mtr. 1 etg. målt i gang 2,40 mtr. og 2 etg. målt i stue 2,40 mtr.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-1	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Nordøst vendt terrasse over sportsbod på 10 kvm. Belagt med terrassebord.	
Sørøst vendt terrasse på 28 kvm. Belagt med støpt betong, delvis overbygd og utgang via terrassedør fra tv-stue.	
Sørøst vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Tekking under terrassebord på balkong er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og ytterligere kontroll av tekking under terrassebord..	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

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-2

Det registreres stedvis slitte vinduskarmen / dører, rust i hengsler på balkongdør, svellinger i vindusforing på bad v/ badekar og i stuevindu 2 etg. mot Vest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmen / dører, tette utvendig mellom vinduer i 2 etg. mot Vest og bytte vindusforinger med skader.

6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Fasadeplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskade / slitte overflater i trekledning og skade i nedre kant på fasadeplate mot Sør v/ terrasse 1 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
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 tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Via stige
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ja
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon TG-2	
Det er ikke registrert overløp på tak og det registreres ujevnt fall, dette vil medføre ansamling av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet, fall bør utbedres ved ny tekking og anbefaler jevnlig kontroll av taket.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking TG-1	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak TG-1	

6.13 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-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Men med bruk av nivileringslaser ble det målt 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest.	

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
Norema kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap. Det registreres stedvis slittasje og ujevnheter i kjøkkenfronter.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å overflatebehandle slitte fronter og justere dører / skuffer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Rørshetta avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Pergola på terrasse 1 etg. og toalettrom i bi-inngang er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: u etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	
TG-1	

6.17 Toalettrom: 1 etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	
TG-1	

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig lukket tretrapp fra u etg. - 1 etg. åpen tretrapp fra 1 etg. - 2 etg.
Utvendig trapp i naturstein fra gårdsrom u etg. til hage 1 etg.

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

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.20 Vannledninger

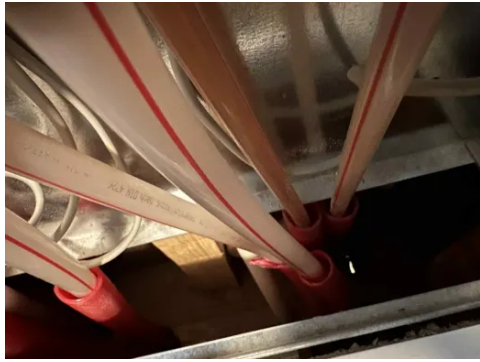
Type anlegg	Rør i rør system
Roth rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.21 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 2024 og lyse utførte el tilsyn 30.06.2015 uten avvik.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke utført elkontroll etter lyse utførte el tilsyn 30.06.2015.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Roth vannbåren gulvvarme u etg. Bi-inngang, kjellerstue, gang og begge boder. 1 etg. toalettrom, gang, bad, tv-stue, vaskerom og 3 soverom. 2 etg. stue / kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Ja
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Det registreres manglende tett bunn m/ drepsrør i vannfordelerskap til vannbåren gulvvarme i u etg. 1 etg. og 2 etg. Ved en evt. lekkasje vil vann renne fritt i vegg / gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere tett bunn m/ drepsrør til våtrom for synliggjøring av evt. lekkasje i vannfordelerskap til vannbåren gulvvarme. Dette gjelder i u etg. 1 etg. og 2 etg.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Pelletsanlegg
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er i følge eier byttet ekspansjonskar.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Systemair VR 700 DCV	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ventilasjonsrens og inspeksjon utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS 31.01.2025.	
Når var siste service på anlegget?	
I følge eier er filter byttet hvert år. og	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og deler av vegg med flis, ellers malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Vindu er plassert i våtsone v/ badekar og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler å bytte vindusforinger. Vindu, foringer og lister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, badekar og dusjnisje m/ glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning	
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1	

Ventilasjon

Type ventiler	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

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte gips plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	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

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Ildsted/Skorstein

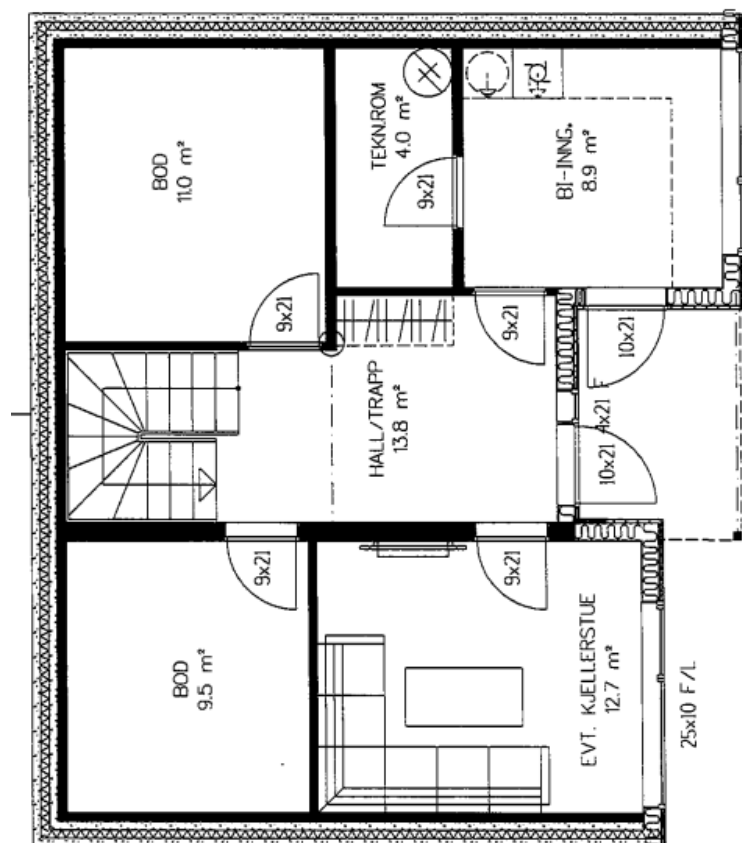
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Varmtvannsbereder

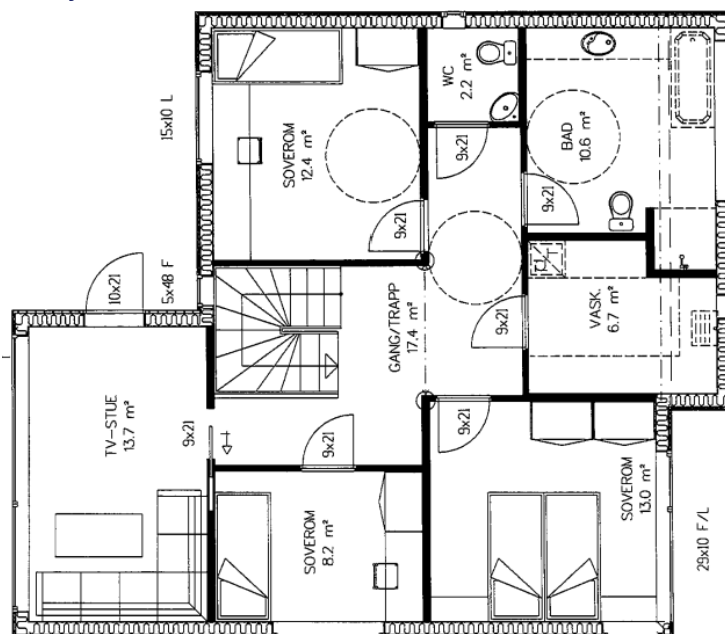
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

U. etasje



1. etasje



2. etasje

