

# Kløverveien 26 C 4326 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

BRA: 125 m<sup>2</sup>

BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

12

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 omfang, 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/24296>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

### Drenering

#### Oppsummering

Deler av 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

Vurdere å skifte drens mot Øst.

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bedre luftsirkulasjonen i krypkjeller.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i rekkverk mot Øst, stedvis slitte overflater i terrassebord og 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 rekkverk mot Øst, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det registreres punktert glass på kjøkken og soverom 2 etg. værslitte karmen og balkongdører

På bakgrunn av alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass er / vil punktere.

#### Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet og overflatebehandle værslitte overflater.

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner / nedløp.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på kjøkken målt fra dør til vegg mot Øst og 5 mm. avik på soverom 2 etg. målt fra dør til vegg mot Øst. I tillegg til lokale skjevheter.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrom.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.

---

## Trapp

### Oppsummering

Det registreres mangler håndløper langs veggen og noe knirk.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs vegg.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Våtrom: Bad / vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

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, å at membran ikke er ført inn under klemring på sluk.

---

# Bygningsdeler med TG-IU

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler inspeksjon av tak.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.10.2024

Rapportdato  
24.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Lars Ivar Larsson

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



#### Om bygnings sakkyndig:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Kløverveien 26 C, 4326 Sandnes

Kommunenr: 1108      Gårdsnr: 39      Bruksnr: 877      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1971 - I følge Sandnes kommune  
Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Austrått i Sandnes kommune.

#### Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og søyler / pilarer  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.  
Flatt tak som er teknet med papp.  
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt parkett, laminat, belegg og fliser på bad.  
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater.  
Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og takess plater.  
Malte slette innerdører.

#### Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektrisk gulvvarme på bad.

#### Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje i overflater og utvendig bod har fall på tak inn mot boligen.

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

#### Tiltak etter byggeår:

År      Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	55	12	0	70
2. etasje	58	58	0	0	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>113</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>84</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	47	20	Gang, bad, toalettrom og 2 soverom.	Bod 1 - 4 kvm, bod 2 - 4 kvm og BRA-e utvendig bod 12 kvm.
2. etasje	58	58	0	Stue, kjøkken og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>105</b>	<b>20</b>		

### Kommentar til arealberegning

Bod under trapp inngår som p-rom for 1 etg.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering mot Vest opplyses å være skiftet i 2018 og drens mot Øst er spylt i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Deler av 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.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vurdere å skifte drens mot Øst.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>

## 6.3 Kryp kjeller



### Beskrivelse

Det er adgang til kryptkjeller via luke i utvendig bod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryptkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryptrommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryptkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryptrommet

18.9

### Oppsummering av kryptkjeller

TG-2

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bedre luftsirkulasjonen i kryptkjeller.

## 6.4 Støttemur

### Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

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

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

Vest vendt balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.

Vest vendt terrasse på 70 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres skjevheter i rekkverk mot Øst, stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Anbefaler å rette opp skjevheter i rekkverk mot Øst, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er ytterdør byttet i 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres punktert glass på kjøkken og soverom 2 etg. værslitte karmen og balkongdører</p> <p>På bakgrunn av alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at vindusglass er / vil punktere.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet og overflatebehandle værslitte overflater.</p>	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 pga. alder på takrenner / nedløp.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler inspeksjon av tak.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført ny tekking av tak i 2021, arbeid utført av Sandnes tak as.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
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?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på kjøkken målt fra dør til vegg mot Øst og 5 mm. avik på soverom 2 etg. målt fra dør til vegg mot Øst. I tillegg til lokale skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dovre vedovn plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført feiing / tilsyn 12.09.2022 uten avvik.	

## 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
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkenen fra 2012 m/ sorte slette høyglans fronter nede, profilerte hvite fronter oppe, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, waterguard, kjøl/fryseskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, og oppvaskemaskin.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Det er kun naturlig avtrekk på toalettrom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk.	

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres mangler håndløper langs veggen og noe knirk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å montere håndløper langs vegg.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei



Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det 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	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i trapp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe montert i 2018 av A.I varmpumper as	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Oljetank er tømt og sanert av Henriksen oljetransport i 2015.	
Anbefaler service på varmpumpen.	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-1**

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

**Oppsummering av ventilasjon**

**TG-1**

## 6.24 Våtrom: Bad / vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og tapenserte plater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er i følge eier pusset opp i 2009.

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?

Ja

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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
TG-2 pga. alder på tettesjikt, å at membran ikke er ført inn under klemring på sluk.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en utslagsvask, varmtvannsbereder, hovedstoppekran, opplegg for vaskemaskin, servant, klosett og dusjkabinett.	
Servant er plassert høyt 98,5 cm. fra gulv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

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

### Dokumentasjon

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

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant