

Kobbasteinen 36

4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 145 m²

BRA-i: 121 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

14

TG-3

2

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/34599>

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun etablert naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu på våtrommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad anneks

Oppsummering

Belegg på gulv og panel på vegger. Det er etablert servant, toalett og dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men det settes TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt i våtsoner på vegg og manglende mekanisk avtrekk iht. NS-3600.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater i terrassebord.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte vinduskarmer og dører.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer og dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og kledning ligger nært terrassebord, med fare for svelling av vann og råtne over tid.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning, vurdere å kappe kledning for bedre klaring mellom kledning / terrassebord, dette vil også gjør lufting mellom vegg konstruksjon og kledning bedre.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres ujevnheter i takrenne mot Sørøst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp ujevnheter i takrenner.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Toalettrom: 1 etg.

Oppsummering

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet og utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk og tette rund rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Toalettrom: 2 etg.

Oppsummering

Det er kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Det er lagt en waterguard i vannfordelerskap, men det ser ikke ut som denne er koblet til.

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av waterguard. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligens elanlegg er fra byggeår, uten fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

I dusjinisje registreres det stedvis riss / sprekker i flisfuger og svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fuge sprukne fuger og fjerne svertesopp.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rundt rørgjennomføring til avløpsrør under vask.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft med tilkomst via luke i tak bod og dører på soverom.

Det er kun innsisert fra luker pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort / vepsebol, løs isolasjon på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar på planløsning mellom faktisk bruk og byggsøkte tegninger.

Utvendig bod mot Sør og takoverbygg m/ levegg mot Nord er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Nina Mari Krogseter Strand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Nøkkel er lagt ut.**

Navn: **Ove Ståle Strand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kobbasteinen 36, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr: **1133** Gårdsnr: **1** Bruksnr: **28** Festenr: **5**

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1998 - I følge Hjelmeland kommune**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt på Randøy i Hjelmeland kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

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

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, belegg og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, flis og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Profilerte innerdører i tre.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb, og sanipex rør i rør system.

Downlights m/ dimmer i stue og soverom 2 etg.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk gulvvarme i fliselagt gang 1 etg. og begge bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, stedvis knirk i gulv / dørterskler og innerdører tar stedvis i karm.

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

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	145	121	24	0	84
Sjøbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	149	121	28	0	84

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	65	24	0	79
2. etasje	56	56	0	0	5
Totalt m²	145	121	24	0	84

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	Gang m/ trapp, toalettrom, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning. Anneks med gang, 2 soverom og bad.	
2. etasje	56	46	10	Stue m/ trapp, gang, 2 soverom og toalettrom.	Bod mot Øst på 6 kvm. og bod mot Vest på 4 kvm.
Totalt m²	138	128	10		

Bygning: Sjøbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sjøbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

- Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,24 mtr. og 2 etg. målt i stue 2,36 mtr.
- BRA-e (eksternt bruksareal) for 1 etg. Anneks på 17 kvm. Innredet med gang, 2 soverom og bad. Utvendig bod på 7 kvm.
- BRA-e (eksternt bruksareal) for Sjøbod. bod i felles bygg.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
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

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

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 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Nord vendt terrasse på 18 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Vest vendt terrasse på 28 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra stue.	
Sør vendt terrasse på 22 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra soverom og bod.	
Sør vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang 2 etg.	
Øst vendt terrasse på 11 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra anneks.	
Det er kun terrasse / balkong areal belagt med terrassebord som er medtatt i arealmålingene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres slitte overflater i terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdører i malt utførelse, 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 vinduskarmer og dører.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer og dører.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og kledning ligger nært terrassebord, med fare for svelling av vann og råtne over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning, vurdere å kappe kledning for bedre klaring mellom kledning / terrassebord, dette vil også gjør lufting mellom vegg konstruksjon og kledning bedre.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Kaldloft med tilkomst via luke i tak bod og dører på soverom.

Det er kun inspisert fra luker pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort / vepsebol, løs isolasjon på kaldloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
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 i takrenne mot Sørøst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp ujevnheter i takrenner.	

6.9 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

6.10 Takteking

Type teking	Takstein
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

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-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe Stål

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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-1**

Det er utført tilsyn / feiing 25.07.2023 uten avvik.

I vedovn registreres det sprekk i innvendig steinplate (vurde å bytte sprukket plate)

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ikea kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
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
Det er ikke samsvar på planløsning mellom faktisk bruk og byggsøkte tegninger.	
Utvendig bod mot Sør og takoverbygg m/ levegg mot Nord 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: 1 etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun naturlig avtrekk på toalettrommet og utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk og tette rund rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	

6.17 Toalettrom: 2 etg.

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
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu på toalettrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen malt 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

Oppsummering av trapp**TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere håndløper langs veggen.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Septiktank felles med nabo nedenfor.

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?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Kommunalt vann.

Sanipex rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

I følge eier var det i ca. 2017 en lekkasje på vannrør soverom / gang 1 etg. Deler av vannrør, nytt vannfordelerskap i tak gang og nytt tak. Arbeid ble utført via forsikringsselskap.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er lagt en waterguard i vannfordelerskap, men det ser ikke ut som denne er koblet til.	
Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av waterguard. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

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.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Boligens elanlegg er fra byggeår, uten fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1998

Størrelse

198 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilerings via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger. Vegg mot Sør er belagt med panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er badet pusset opp i 2016.	
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, born (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

I dusjnise registreres det stedvis riss / sprekker i flisfuger og svertesopp.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fuge sprukne fuger og fjerne svertesopp.

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?	Ja
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
Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å tette rundt rørgjennomføring til avløpsrør under vask.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne og dusjnise m/ forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er kun etablert naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu på våtrommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

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
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Bad anneks



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

Belegg på gulv og panel på vegger. Det er etablert servant, toalett og dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, men det settes TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt i våtsoner på vegg og manglende mekanisk avtrekk iht. NS-3600.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant