

# Borestranda 425

## 4352 KLEPPE

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 58 m<sup>2</sup>

BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

6

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 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/27879>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig bruk av platon, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjons.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder, stedvis noe tørkesprekke i kledning sør/vest.

Merknader:

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Ikke synlig lufting/drenering overliggende vinduer/dører, ingen registrert følgeskade.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

#### Anbefalte tiltak

Justere musetetting.

Anbefaler at det opprette bedre drenering/lufting omliggende vinduer og dører.

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det mangler snøfangere ved takfot av glatt takteking.

Iht. plassering og takvinkel vil det ikke behov for tiltak.

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen begrenses.

Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.  
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør mot gang er mindre enn 15 mm. Funksjon ivaretatt.

(Ca 12- 14 mm silliokonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørterskler.)

-Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdør.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard, eventuelt heve terskel og tettsjikt i dør.

### Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Ringmuren/plate er ikke synlig for kontroll.

Det er ikke registrert avvik som danner grunnlag for ytterligere kontroll.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.2.2025**

Rapportdato  
**9.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Hannah Urdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Andreas Gaard**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**  
Firma: **Duo Takst AS**  
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**  
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: **Borestranda 425, 4352 Kleppe**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **44**

Bruksnr: **97**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2022 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Fritidsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler  
Etasjeskillet i tre bjelkelag.  
Pulttak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.  
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal god stand iht. alder.  
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og mindre brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Fritidsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	47	5	0	19
Loft/hems	6	6	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>53</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. - BRA-e (eksternt bruksareal)	
Loft/hems	6	6	0	Hems/sove alkove. - BRA-i (internt bruksareal) (Gulvflate hems utgjør ca 15 m2)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende tegninger og bygningens utforming.

Terrasse - 19 m2 - TBA

Utvendig bod 1 - 3, 75 m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

-Isolert og platet i 2023.

Utvendig bod 2 - m2. - BRA-e (eksternt bruksareal)

-Montert terrassebord og og utedusj i 2023.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

(Gulvflate hems utgjør ca 15 m2)



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
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?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig bruk av platon, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjons.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Ringmuren/plate er ikke synlig for kontroll. Det er ikke registrert avvik som danner grunnlag for ytterligere kontroll.</p>	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Terrasse på mark med normal slitasje/tørke sprekker i overflater, normal stand iht. alder. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget Ujevn montering av betongheller omliggende terrasse og bod.	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Vinduer og dører i normal stand med hensyn til alder. Merknad: -Sidedør ved kjøkken er noe stri å betjene i lås, påregnelig med mindre justering av dør. -Svelling i nedre del foring tilknyttet sidedør ved kjøkken og ytterdør entre. Ingen utslag på fukt. Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold  Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder, stedvis noe tørkesprekke i kledning sør/vest.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.</li><li>-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.</li><li>-Ikke synlig lufting/drenering overliggende vinduer/dører, ingen registrert følgeskade.</li></ul> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Justere musetetting. Anbefaler at det opprette bedre drenering/lufting omliggende vinduer og dører.</p>	

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**

TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.  
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

**6.7 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon	Pulttak
-----------------	---------

Inspisert fra	Fra bakken, Annet
---------------	-------------------

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

Ingen spesielle avvik registrert.

**6.8 Taktekking**

Type tekking	Metallplater
--------------	--------------

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?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/indekning 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

Taket er tekket med plastbelagte stålplater fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert fra bakkeplan.  
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år

**6.9 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av utstyr på tak

**TG-2**

Det mangler snøfangere ved takfot av glatt takteking.  
Ift. plassering og takvinkel vil det ikke behov for tiltak.

## 6.10 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**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.  
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater.  
Merknad:  
-Sig i dør til kjøleskap/frys, løs pakning, registrert noe mindre svelling i bunnpate under frys, ingen utslag av fukt. Tg:2.  
Tiltak:  
Justere dør og feste pakning for å hindre kondensering omliggende kjølfrys.  
  
Generell info:  
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

## 6.11 Lovlighet

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

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
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

## 6.12 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

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

## 6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, 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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<b>TG-1</b>	
<p>Vannrør fra byggeår, ingen spesiell merknader registrert. Merknader:</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

## 6.14 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?	Nei
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, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk**

TG-1

Elektriske anlegget fra byggeåret, dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**6.15 Varmesentral**

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

Ikke utført.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

**Oppsummering av varmesentral**

TG-1

Varmepumpe luft til luft til luft montert i 2022, ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

**6.16 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Teknisk del i kott på loft/hems.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

2021

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
--	----



Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	
Bereder fra 2021, ingen avvik registrert.	
Utstyr sanitær installasjoner	
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.	
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

TG-1

## 6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
Bolig er hovedsakelig ventilert via ventiler tilluftsventiler i vindu, med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.	
Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen begrenses.	
Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at det opprettes mekanisk ventilering i bolig.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

TG-2

## 6.18 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg.	
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnisen.	
Mekanisk avtrekk.	
Varmekabler i gulv.	
Ca 33 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.	
Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv nedsenk dusjnisen.	
Ca 12- 14 mm silliokonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørterskler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, oppbrett av membran ved dør mot gang er mindre enn 15 mm. Funksjon ivaretatt.

(Ca 12- 14 mm silliokonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørterskler.)

-Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjdoor.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard, eventuelt heve terskel og tettsjikt i dør.

### Membran, tettsjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettsjikt/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 tettsjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettsjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettsjikt og sluk

**TG-1**

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: Vegg hengt toalett, servant i innredning og dusjnisen.

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
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

### 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>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.19 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, god stand. Stedvis noe mindre bruksmerker og spenninger i trinn. Det er kun montert håndløper på en side.

## 6.20 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

#### Beskrivelse

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik.

#### Merknader

Toppdekker og overflater i bolig fremstår i god stand, mindre bruksmerker registrert.  
-Stedvis gliper i overgang toppdekke/gulvløst, dette skyldes krymp/svinn i betong, oppstått ved oppføring, ingen behov for tiltak.

#### Enkel nivellering

Ved enkel nivellering på hems, stue/kjøkken og stort soverom ble det registrert avvik ca 0-5 mm avvik på total planhet gulv.  
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## 6.21 Øvrig: Renner og nedløp

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, ingen spesielle merknader registrert.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.22 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.  
Normal slitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
-Stedvis noe mindre bruksmerker i overflater/karm.  
-Det er ikke luftspalter på innvendige dører, dette begrenset utluftninger, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.  
-Enkelte dørkarmen gliper, behov for mindre justering.

## 6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant