

# Solstrålevegen 28

## 4051 SOLA

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1982

BRA: 197 m<sup>2</sup>

BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

16

TG-3

1

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/23824>

### 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk på begge sider av trapp fra balkong til terrasse. 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk.

Det registreres stedvis slittasje i terrassebord og rekkverk.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere manglende rekkverk i trapp og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast / toppliste.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

#### Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon.

### Støttemur

#### Oppsummering

Det registreres sprekker i støttemur v/ kjellertrapp og i trappetrinn.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen på vindu / balkongdører og balkongdør ut fra stue har montert katteluke.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen på vindu / balkongdører og vurdere bytte av balkongdør ut fra stue.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres stedvis værslitt trekledning.

#### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler å overflatebehandle slitt kledning.

---

## **Loft (konstruksjonsoppbygging)**

#### **Oppsummering**

Det registreres fuktmerker i tak og skader i gulv rundt takgjennomføring til pipe.

#### **Anbefalte tiltak**

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurdere ny tekking rundt pipe på tak.

---

## **Taktekking**

#### **Oppsummering**

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

#### **Anbefalte tiltak**

Holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

---

## **Ildsted/Skorstein**

#### **Oppsummering**

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Det registreres skade i glass på vedovn.

#### **Anbefalte tiltak**

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Glass på vedovn blir i følge eier skiftet før salg.

---

## **Toalettrom**

#### **Oppsummering**

Manglende mekanisk avtrekk.

#### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

---

## **Trapp**

#### **Oppsummering**

Trappen mangler håndløper langs veggen, åpninger mellom trinn er over 10 cm. og det registreres stedvis knirk.

#### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler å montere håndløper langs veggen og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.

---

## **Avløpsrør**

#### **Oppsummering**

Deler av avløpsanlegg 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

Deler av 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.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er manglende ventilasjon på loft.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ventilasjon på loft.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

### Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av vaskerom anbefales å flyte tiltrekkelig fall til sluk.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

---

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hagestue og utvendig redskapsbod i kjeller er ikke byggesøkt.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.10.2024

Rapportdato  
14.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Eirik Andreassen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Vanessa Gabrielle Eloise Andreassen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### 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: Solstrålevegen 28, 4051 Sola

Kommunenr: 1124      Gårdsnr: 32      Bruksnr: 299      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1982 - I følge Sola kommune  
Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sola.

##### Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse, balkongdører med 2-lags glass, vinduer med 2 og 3-lags glass.

##### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med malte / tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater, malte plater og malt panel.

Profilerte hvite innerdører.

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

Downlights på kjøkken og bad.

Oppvarming: Elektriske panelovner, vedovn, elektrisk gulvvarme i kjeller på bad, vaskerom, gang og soverom mot Nordøst.



#### Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater, manglende lister / overgangslister og knirk i kjellergulv gang.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport, hagestue og utvendige redskapsboder.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	I følge eier er det bygget carport med bod.	Nei

## 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: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	103	75	28	0	15
Kjeller	72	68	4	0	29
Loft	22	22	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>197</b>	<b>165</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>44</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	73	2	Gang, toalettrom og åpen stue / kjøkkenløsning.	Innvendig bod og BRA-e: Redskapsbod v/ carport på 6 kvm. og hagestue på 22 kvm.
Kjeller	68	68	0	Gang, vaskerom, bad og 3 soverom.	Bra-e: Redskapsbod.
Loft	22	22	0	Loftstue og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>165</b>	<b>163</b>	<b>2</b>		

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 13 kvm.

Deler av areal på loft er ikke målbart pga. takhøyde lavere en 190 cm.

Bod under trapp inngår som p-rom for kjeller.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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>
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast / topplst.	
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>	
Kjeller bør holdes under observasjon.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur v/ kjellertrapp oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres sprekker i støttemur v/ kjellertrapp og i trappetrinn.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

## 6.4 Rom under terreng

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

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Sørvest vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Sørvest vendt terrasse på 29 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra soverom.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert rekkverk på begge sider av trapp fra balkong til terrasse. 50 cm. over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det registreres stedvis slittasje i terrassebord og rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å etablere manglende rekkverk i trapp og overflatebehandle slitte overflater.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, balkongdører med 2-lags glass, vinduer med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2 stk. vindu i stue mot Vest er byttet i 2005 og terrassedør i kjeller er byttet i 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, 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 værslitte karmen på vindu / balkongdører og balkongdør ut fra stue har montert katteluke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen på vindu / balkongdører og vurdere bytte av balkongdør ut fra stue.

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående 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 værslitt trekledning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å overflatebehandle slitt kledning.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
-----------------------------------	--------

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
--	----

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?	Ja
---	----

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Det registreres fuktmerker i tak og skader i gulv rundt takgjennomføring til pipe.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurdere ny tekking rundt pipe på tak.

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er takrenner og nedløp byttet i 2015.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

**6.12 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****6.13 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****6.14 Ildsted/Skorstein**

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling, og feil kan ikke utelukkes.

Det registreres skade i glass på vedovn.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Glass på vedovn blir i følge eier skiftet før salg.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Ikea kjøkken fra 2010 m/ hvite profilerte fronter, slipt betong benkeplate, nedfelt dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, glassplate bak vask og koketopp, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, varmeskuff, oppvaskemaskin, kjøleskap og frysenskap.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Thermex avtrekksvifte over koketopp.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Hagestue og utvendig redskapsbod i kjeller er ikke byggesøkt.

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

## 6.17 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

**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Manglende mekanisk avtrekk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

## 6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig tretrapp belagt med parkett. Lukket trapp fra kjeller - 1 etg. og åpen trapp fra 1 etg. - loft.

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? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen, åpninger mellom trinn er over 10 cm. og det registreres stedvis knirk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å montere håndløper langs veggen og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Septiktank er plassert i carport.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er mesteparten av avløpsrør byttet i ca. 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Deler av avløpsanlegg 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 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er mesteparten av vannrør byttet i ca. 2012.	
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>
Deler av vannrør 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.

## 6.21 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 skiftet til en automatisk strømmåler i 2015.	
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 tilstrekkelig 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.	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2010	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på vaskerom, bad og kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er manglende ventilasjon på loft.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å etablere ventilasjon på loft.	

## 6.24 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bad renovert i ca. 2012.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, dobbel dusj, klosett med innebygd sisterner og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

## Oppsummering av fukt

## Dokumentasjon

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

## 6.25 Våtrom: Vaskerom

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Flislagt gulv, malte overflater og våtromsplater på vegger.	
---	--

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

I følge eier er vaskerom renovert i ca. 2011.	
---	--

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)?	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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
--	--

## Anbefalte tiltak overflater

Ved oppgradering av vaskerom anbefales å flytte tiltrekkelig fall til sluk.	
---	--

## 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?	Ikke kontrollerbart
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>
Klemring / membran er ikke synlig på denne type sluk / utførelse og 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.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert vaskeromsinnredning med dobbel vask, 1 greps blandeatteri, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og hovedstoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner 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
------------------------	-----



## 6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant