

Nordbygda 62

4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 202 m²

BRA-i: 179 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

17

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/32185>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering via ventil på yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerommet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen / rekkverk, slittasje i terrassebord / rekkverk, spiker kommer opp og noen råteskadet terrassebord.

Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter, høyne rekkverk til minimum 90 cm. vaske, skru terrassebord, bytte terrassebord ed råteskader, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen / dører.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis grønske og værslitte overflater i kledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask og overflatebehandling av kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres muselort på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser, om det er mus nå eller om dette er gamle forhold. Vurdering av tiltak deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble utført tilsyn 04.06.2025 med avvik Røykvenderplate i ildsted mangler.

Anbefalte tiltak

Ny plate må monteres før videre bruk.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, whirlpool integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

Det registreres sotskader i under overskap og i avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å prøve å vsake bort sot evt. male / bytte skap.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak, den avsluttes på kryploft.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å føre lufting av kloakk gjennom tak.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres manglende drenering fra vannfordelerskap, manglende kursfortegnelse, manglende overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og manglende feste av samlestokk i vannfordelerskap.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere drenering fra vannfordelerskap for synligjøring av evt. lekkasje, fremskaffe kursfortegnelse, mtere overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og feste samlestock i vannfordelerskap.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det danner seg vannansamlinger i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 1 cm. høyere enn dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å lage dreneringshull i gulvskinne for dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett eller vask når sluket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt på gulv og v/ dørterskler.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å etablere oppbrett av tettesjikt 10 cm. på vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på sjøhus og det ene rommet i kjeller brukes som soverom, men er tegnet inn som bod på byggesøkte tegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller der avstanden er 1,20 mtr.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Vidar Hansson

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Kirsten Hansson

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Selges som dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal Telefon: 48422402
Firma: Takst Rogaland AS Epost: post@takst-rogaland.no
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



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: Nordbygda 62, 4130 Hjelmeland

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	21	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 2005 - I følge Hjelmeland kommune
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein.
Ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs og fliser.
Vegger er i hovedsak belagt med malte plater og flis på bad.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.
Døra hvite slette innerdører.

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

Oppvarming: 2 stk. luft til luft varmepumper, vedovn, elektrisk gulvvarme i yttergang, begge bad, vaskerom, kjellerstue og kjellergang.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasjer / bruksmerker i overflater, falmet / skadet parkett, manglende overgangslist v/ trapp og innerdør til soverom mot Sør i kjeller tar i karm.

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

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	202	179	23	0	66
Sjøhus	39	0	39	0	0
Naust	24	0	24	0	0
Totalt m²	265	179	86	0	66

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	129	106	23	0	30
Kjeller	73	73	0	0	36
Totalt m²	202	179	23	0	66

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	106	0	Gang m/ trapp, kjøkken, bad, soverom og åpen stue / spisestue	BRA-e (eksternt bruksareal) Garasje
Kjeller	73	68	5	Gang m/ trapp, bad, vaskerom, 2 soverom og kjellerstue	Bod
Totalt m²	179	174	5		

Bygning: Sjøhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sjøhus	39	0	39	0	0
Totalt m²	39	0	39	0	0

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Naust	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

Det er etablert redskapsbod under stue på 18 kvm. Denne har ikke målbart areal pga. lav takhøyde 185 cm.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

Takhøyde 1 etg. målt i gang 2,37 mtr. og kjeller målt i gang 2,38 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Rom under terreng

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

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt terrasse på 36 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra kjellerstue.	
Sørvest vendt balkong på 30 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen / rekkverk, slittasje i terrassebord / rekkverk, spiker kommer opp og noen råteskadet terrassebord.	
Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter, høyne rekkverk til minimum 90 cm. vaske, skru terrassebord, bytte terrassebord ed råteskader, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, gjilje 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 værslitte karmen / dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle værslitte karmen og dører.

6.6 Yttervegger

Type fasade Stående kledningEr det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? UkjentEr det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? NeiEr det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? JaEr det liten eller ingen lufting av kledningen? NeiEr det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det registreres stedvis grønske og værslitte overflater i kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler vask og overflatebehandling av kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Delvis innredet / kaldtloftEr loftet innredet etter byggeår? NeiEr det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? NeiEr det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? JaEr det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? NeiEr det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Det registreres muselort på kaldloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser, om det er mus nå eller om dette er gamle forhold. Vurdering av tiltak deretter.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

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 Taktekking

Type tekking	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?	Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av taktekking

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?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Men med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom mot Nord 1 etg. målt fra ddør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale ujevnheter.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Rais 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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det ble utført tilsyn 04.06.2025 med avvik Røykvenderplate i ildsted mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ny plate må monteres før videre bruk.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskeku, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, whirlpool integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.	
Det registreres sotskader i under overskap og i avtrekksvifte.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å prøve å vsake bort sot evt. male / bytte skap.	

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 fremlagt tegninger på sjøhus og det ene rommet i kjeller brukes som soverom, men er tegnet inn som bod 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?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller der avstanden er 1,20 mtr.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige tretrapper fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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-2**

Kloakk er ikke luftet over tak, den avsluttes på kryploft.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å føre lufting av kloakk gjennom tak.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Hela 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?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Det registreres manglende drenering fra vannfordelerskap, manglende kursfortegnelse, manglende overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og manglende feste av samlestokk i vannfordelerskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere drenering fra vannfordelerskap for synliggjøring av evt. lekkasje, fremskaffe kursfortegnelse, mtere overgangshylser på vannrør under kjøkkenvask og feste samlestokk i vannfordelerskap.	

6.19 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 sikringskap 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
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe montert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Anbefaler service på varmepumpen.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

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 har passert 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, det danner seg vannansamlinger i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servantskap m/ dobbel vask, klosett, badekar og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Bad kjeller**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er 1 cm. høyere enn dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å lage dreneringshull i gulvskinne for dusjhjørne, slik av evt. lekkasjevann fra toalett eller vask når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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)

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 tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke registrert oppbrett av tettesjikt på gulv og v/ dørterskler.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å etablere oppbrett av tettesjikt 10 cm. på vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert vaskeromsinredning m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt utslagsvask, 2-greps blandebatteri, varmtvannsbereider, vannmåler, hovedstoppekran, sikringsskap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er kun naturlig ventilering via ventil på yttervegg.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerommet.	
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

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

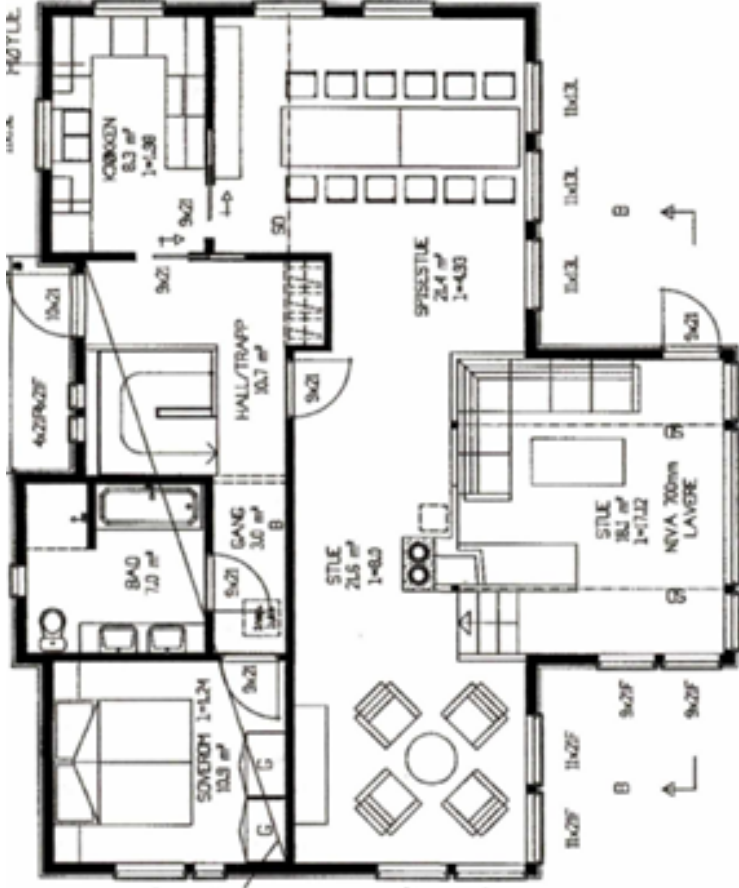
6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje



Kjeller

