

# Skjoldingsneset 88 5337 RONG

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

BRA: 210 m<sup>2</sup>

BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

31

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

# 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/26820>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Plattinger er stedvis litt slitt i overflate og kan med fordel beises på nytt.

#### Anbefalte tiltak

Rebehandling av overflater anbefales.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Tg2 grunnet at ca halvparten av forventet levetid på vinduer er nyttet.

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid på anlegget er nyttet.

### Våtrom: Bad ved hovedsoverom

#### Oppsummering av overflater

Vinduer er malt med maling fra fabrikk og har stått slik siden byggeår. Med dagens bruk har dette gått fint. Om badekar skal nyttes hyppigere bør vindu og fôringer ytterligere males.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå. Her er både dusjkabinett og badekar. Ikke kjent om det er dette badet er prosjektert for dette.

Tg2 grunnet overnevnte.

#### Anbefalte tiltak overflater

Om bruken endres, eksempelvis med hyppig bruk av badekar med barn/ økt vannsøl, bør vindusforinger og listverk ytterligere behandles.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Badet er fra byggeår, 2012, altså ca 13 år gammelt. Her er god løsning med både badekar og dusjkabinett, noe som gjør at man ikke har vanntrykk direkte på vegg/ gulv ved bruk. Dette øker levetid målt opp mot vanlig dusj uten bunn/ vegger.

Tetteskikt gis likevel TG2 grunnet alder.

### Våtrom: Toalett ved inngang

#### Oppsummering av overflater

Liten bom i flis ved dør. Sannsynlig ikke noe av betydning.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Rommet er innredet i 2012, men her har aldri vært dusj eller lignende. Tg2 settes med bakgrunn i alder.

---

## Våtrom: Bad 2. etasje

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Badet er ca 13 år gammelt. Her er dusjkabinett som begrenser vanntrykk på gulv/ vegger. Dette forlenger normalt levetiden. Likevel settes TG2 grunnet alder på rommet. I praksis betyr dette av halvparten av forventet levetid er nyttet.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet ble innredet i 2012, altså ca 13 år siden. Det er lite vannsøl på gulvet. Likevel gis tetteskiktet TG2 grunnet alder da halvparten av forventet levetid er nyttet.

---

## Øvrig: Garasje

### Oppsummering

Tg2 grunnet kondensering på vegger og mugg. Det er nymontert 4 stk ventiler for å øke luftgjennomstrømning og derav utlufting av garasje.

### Anbefalte tiltak

Det bør avklares om kondens i tak skyldes lekkasje eller kondens. Her var ikke lufteluker på min første befaring, men tømmer hadde montert dette etter råd fra meg. Befaring nr 2 er for tett opptil nymonteringsdato på lufting, så jeg kan ikke avklare om dette er et forhold som bedrer seg nå selv.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.1.2025**

Rapportdato  
**17.2.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Dawn Oldenborg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Geir Oldenborg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Vedlagt i salgsoppgaven.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Jarleif Amundsen**

Telefon: **90717000**

Firma: **Amundsen Taksering**

Epost: **jarleifen@gmail.com**

Adresse: **Grimstadveien 102, 5252**

**Søreidgrend**

### Informasjon om boligen

Adresse: **Skjoldingsneset 88, 5337 Rong**

Kommunenr: **4626**

Gårdsnr: **238**

Bruksnr: **697**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2012 - Ifølge eier.**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig over 2 plan som er oppført i 2012. Boligen er eiet og bebodd av selger siden den var ny. Innvendig er alminnelig vedlikehold utført. Utvendig er eiendommen opparbeidet, det er lagt belegningsstein i oppkjørsel, samt at det er bygget utestue.

Det ble i 2024 byttet varmekabler i deler av stue. Dokumentasjon foreligger.

Eiendommen virker normalt godt vedlikeholdt og det er ikke funnet noe akutt som må utbedres.

Dobbel garasje er oppført i 2012. Ladeuttak for elbil i garasjen.

Hagestue oppført i 2023.

Ringmur i betong.

Yttervegger i bindingsverk med kebonykleddning.

Yttertak med takpanner.

## 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	210	210	0	0	150
Utestue	12	12	0	0	0
Dobbel garasje	33	33	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	136	136	0	0	150
2. etasje	74	74	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	136	130	6	Entre/ vindfang ca 8,4 kvm Bad ved inngang ca 4,8 kvm Gang ca 14 kvm Hovedsoverom ca 13,2 kvm Bad til hovedsoverom ca 8,3 kvm Garderobe ca 5,3 kvm Vaskerom ca 8,4 kvm Kjøkken ca 22 kvm Stue ned trapp ca 45 kvm	Teknisk rom ca 6,2 kvm
2. etasje	74	74	0	Loftstue ca 21,5 kvm Gang med trapp ca 18,2 kvm Soverom ca 12,4 kvm Soverom 2, ca 13,7 kvm Bad ca 8,5 kvm	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>204</b>	<b>6</b>		

## Bygning: Utestue

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	12	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Utestue.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>		

## Bygning: Dobbel garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	33	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	0	33		Dobbel garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>33</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur i betong på komprimerte masser.	
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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Isolerte gulv på grunn. Ringmur i betong.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukkk/stein
Boligen er fundamentert på komprimert sprengsteinsfylling.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Store treplattinger på ca 150 kvm rundt huset.	
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Plattinger er stedvis litt slitt i overflate og kan med fordel beises på nytt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rebehandling av overflater anbefales.	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass i trekarmer. Utvendige beslag på vinduer. Store vinduer i front i med selvvaskende glass i 2. etasje i stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hengsler byttet på ytterdører i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 grunnet at ca halvparten av forventet levetid på vinduer er nyttet.	

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Annet
Yttervegger med Kebonykledning og fasadeskifer.	
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?

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

TG-1

## 6.6 Renner og nedløp

Type

Metall

Renner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

## 6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Pulttak

Pulttak med takpanner.

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

## 6.8 Taktekking

Type tkking

Takstein

Yttertak med flat betongtakstein fra byggeår.

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/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

## 6.9 Utstyr på tak

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

Er det manglende og/eller feil/skader på 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

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

Trebjelkelag i etasjeskille mellom hovedetasje og 2. etasje. Betonggulv mot grunn.

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

## Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Det er med laser målt retningsavvik på gulvene. I gang i 2. etasje er det påvist ca 5 mm avvik mens det på loftstue er påvist ca 6 mm.

I stue er det ca 12 mm avvik og ca 3 mm i hovedsoverom.

Det er ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.

## 6.11 Ildsted/Skorstein

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

Pusset elementpipe med tilknyttet peisovn i stue.

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

Type ildsted	Peis
--------------	------

Peisovn montert 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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Utvendig pusset pipe.	

## 6.12 Kjøkken



Romslig kjøkken med spiseplass.

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Stein benkeplater. Fliser mellom overskap og benkeplate. Her er induksjonstopp, ventilator, høyskapmontert stekeovn og kondensatoren (dampovn). Her er også integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Lite slitasje på overflater og innredning. Spiseplass til 8-10 personer.	

### Avtrekk

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

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.14 Trapp

Beskrivelse	
Eiketrapp med spilerekker i eikeomramming. Eik også på håndløper.	
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
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast. Offdentlig avløp.	
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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørrør-system med samleskap på vaskerommet.	
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.17 Elektrisk



Sikringskap på vaskerom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap med overspenningsvern og 21 stk jordfeilsautomatsikringer og 1 stk automatsikring.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny kurs til lader i garasje, samt ny kurs til utestue.	
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

## 6.18 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Gulvvarme i alle rom i hovedetasje foruten teknisk rom. Også gulvvarme på bad i 2. etasje. Termostatstyring på varmekabler. 2 panelovner i 2. etasje. Peisovn i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Reparasjon av varmekabler i ytre stue i 2024. Dokumentasjon på dette.	
Når var siste service på anlegget?	
Det tas ikke service på varmekabler.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
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>	<b>TG-1</b>



## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte 2025. Kanalens i 2023.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 grunnet at halvparten av forventet levetid på anlegget er nyttet.	

## 6.21 Våtrom: Bad ved hovedsoverom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flisbelagte overflater.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-2**

Vinduer er malt med maling fra fabrikk og har stått slik siden byggeår. Med dagens bruk har dette gått fint. Om badekar skal nyttes hyppigere bør vindu og føringer ytterligere males.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå. Her er både dusjkabinett og badekar. Ikke kjent om det er dette badet er prosjektert for dette.

Tg2 grunnet overnevnte.

**Anbefalte tiltak overflater**

Om bruken endres, eksempelvis med hyppig bruk av badekar med barn/ økt vannsøl, bør vindusføringer og listverk ytterligere behandles.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

2 sluker i rommet.

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**

Badet er fra byggeår, 2012, altså ca 13 år gammelt. Her er god løsning med både badekar og dusjkabinett, noe som gjør at man ikke har vanntrykk direkte på vegg/ gulv ved bruk. Dette øker levetid målt opp mot vanlig dusj uten bunn/ vegger. Tetteskikt gis likevel TG2 grunnet alder.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Innredet med vegghengt wc, badekar, 120 cm baderomsinnredning med overskap og speil, samt dusjkabinett.

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

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

Innredning med alminnelig slitasje.

**Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	
TG-1	
Hulltatt fra garderobe mot dusjsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

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

## 6.22 Våtrom: Toalett ved inngang

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Helfisest rom med gulvvarme.	
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?	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**

Liten bom i flis ved dør. Sannsynlig ikke noe av betydning.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

**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?

Ukjent

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Rommet er innredet i 2012, men her har aldri vært dusj eller lignende. Tg2 settes med bakgrunn i alder.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Innredet med vegghengt wc og servantskap.

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

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

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

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

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**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>
Hulltatt fra vaskerom. Ikke tegn til fukt eller skade.	

#### Dokumentasjon

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

## 6.23 Våtrom: Bad 2. etasje

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet er helfliset.	
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?	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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

#### 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?	Ukjent

Badet er ca 13 år gammelt. Her er dusjkabinett som begrenser vanntrykk på gulv/ vegger. Dette forlenger normalt levetiden. Likevel settes TG2 grunnet alder på rommet. I praksis betyr dette at halvparten av forventet levetid er nyttet.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Innredet med 120 cm baderomsinnredning med underskap og overskap, vegghengt wc, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltatt i garderobeskap mot dusjsone. Ikke tegn på skade eller fukt.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.24 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerom med fliselagt gulv og sokkel. Malt strie på 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?	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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

### 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?	Ukjent
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Vaskerommet ble innredet i 2012, altså ca 13 år siden. Det er lite vannsøl på gulvet. Likevel gis tettesjiktet TG2 grunnet alder da halvparten av forventet levetid er nyttet.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med utslagsvask og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Noe skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### 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>
Hulltatt fra vaskerom mot wc slik at man får kontrollert begge rom ved 1 stk hulltaking. Ikke tegn på fukt eller skade.	

### Dokumentasjon

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

## 6.25 Øvrig: Garasje



Dobbel garasje.

Beskrivelse	
Dobbel garasje oppført med trekonstruksjoner på ringmur og gulv i betong. Yttertak med sperr, sutaksbord og takpanner. Kebonykledning. 2 porter med elektrisk portåpner, samt ekstern dør. 4 vinduer fra byggeår. Innlagt elektrisitet. Ladeuttak for elbil montert.	
Noe mugg og ,kondensering på vegger og sutaksplater.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 grunnet kondensering på vegger og mugg. Det er nymontert 4 stk ventiler for å øke luftgjennomstrømning og derav utlufting av garasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør avklares om kondens i tak skyldes lekkasje eller kondens. Her var ikke lufteluker på min første befaring, men tømmer hadde montert dette etter råd fra meg. Befaring nr 2 er for tett opptil nymonteringsdato på lufting, så jeg kan ikke avklare om dette er et forhold som bedrer seg nå selv.	

## 6.26 Øvrig: Utestue





Utestue.

#### Beskrivelse

Utestue oppført i trekonstruksjoner på betongplattning. Yttervegger i bindingsverk med utvendig Kebonykledning, innvendig panelt. Pulltak med Shingeltekking fra byggeår, 2023. Terrassebord på gulv. Innlagt elektrisitet.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Lufting på kledning blir redusert ved snødekket terrasse. Her kan man med fordel fjerne innerste kapp slik at lufting opprettholdes hele året.

## 6.27 Øvrig: Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har parkett og fliser.

Vurdering: Alder tatt i betraktning er det lite bruksslitasje på parkett. Noe bom i flis som er montert ved inngangsdør. Dette er ikke uvanlig å oppleve.

Vegger med malte glatte plater.

Vurdering: Alder tatt i betraktning er det lite slitasje og bruksmerker på vegger.

Himlinger med malt panel.

Vurdering: Himlinger i stue, kjøkken, gang og entre i hovedetasje malt av malermester i 2023. Lite slitasje på overflater, men noe gjennomslag av kvist i maling på øvrige himlinger.

Dører i massiv profilert utførelse. Lite bruksslitasje.

Belysning med spotter med dimming i flere rom. Ellers tradisjonell belysning.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Lettstelte overflater som virker godt vedlikeholdt.

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant