

# Risdalveien 6 4311 HOMMERSÅK

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

BRA: 168 m<sup>2</sup>

BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

2

# 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/28521>

### 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

### Støttemur

#### Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd på flere av støttemurene. Under balkong mot Sør, mot nabo mot Øst, hagekant mot vei mot Nordvest og løse steiner og manglende rekkverk på natursteinmur v/ gårdsrom.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd og rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Våtrom: Vaskerom

#### Oppsummering

Vaskerom etabler med varmtvannsbereder, hovedstoppekran, vask og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av vaskerom med tettesjikt i våtsoner, ny slukløsning, tilfredstillende fall til sluk og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Det registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplst / klemlist.

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

Anbefaler å montere manglende topplst / klemlist, spyle gjennom drenering og holde kjeller under jevnlig oppsyn pga. alder på dreneringen / fuktsikring.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Port tar i terrassebord og det registreres stedvis grønske / slittasje i terrassebord og rekkverk.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å justere port, vaske / overflatebehandle terrassebord og rekkverk.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen, tegn etter innvendig kondens i karmen, Kjøkken vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

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

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen, åpne kjøkken vindu og jevnlig vurdere utskiftning av vinduer / dører pga. alder.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

TG-2 pga. alder på trekledning.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra baderomsdør til soveromsdør mot Sørøst, 10 mm. avvik på soverom mot Sørvest målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, i tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Det renner vann jevnlig i toalett.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedre renning i toalett.

---

## Trapp

### Oppsummering

Det registreres manglende håndløper i deler av trappene, åpninger i rekkverket og mellom trinn over 10 cm.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende håndløpere, minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsrør er fra byggeår og 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

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å vurdere bytting av hovedstoppekan. Ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom: Bad 2 etg.

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, ujevnt fall i dusjsone, svertesopop i fuger i dusjsonen, flis i dusj v/ sluk er skadet / sprukket, det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) v/ dør, vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

### 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 og fjerne svertesopp i dusjsonen.

### 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 sanitærutstyr

Det er registreres sprekk i deksel til badkar.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å bytte sprukket deksel.

### Oppsummering av ventilasjon

Det registreres dårlig sug av avtrekksvifte på bad.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler rens / service av avtrekksvifte.

## Våtrom: Bad kjeller

### Oppsummering av overflater

Det registreres skadet / sprukket sokkelflis under vask, fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å montere bunnlist / fuge under baderomsplater, ellers TG-2 pga alder på tettesjikt.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens sprekker eller skader.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Kaldloft m/ tilkost via luke i tak 2 etg. gang. Det er ikke utført tilstandsvurdering av loft pga. manglende gangbart gulv.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av kaldloft.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Redskapsbod mot Nordvest er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Ellers er 1 etg. vegg mellom stue / kjøkken fjernet 2 etg. kott er tatt bort til fordel av større bad. Kjeller. Er det etablert 2 soverom, bad, kjellerstue og bod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.3.2025**

Rapportdato  
**20.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Christer Nygård**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Navn: **Mari Elvira Sand Fuglestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



#### Om bygnings sakkyndig:

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: **Risdalveien 6, 4311 Hommersåk**

Kommunenr: **1108**      Gårdsnr: **102**      Bruksnr: **401**      Festenr:

Seksjonsnr:                      Andelsnr:                      Leilighetsnr:

Byggeår: **1982 - I følge Sandnes kommune**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hommersåk.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Harmonie ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, tepper og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater og panelplater.

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

Malte slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Møretank 200 ltr. vvb. og centech elbillader.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og soverom kjeller.



## Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte overflater, manglende dørblad mellom vindfang / gang, manglende overgangslister, knirk i gulv v/ soverom mot Sørøst 2 etg. og stue / kjøkken. Noe oppussing må påberegnes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilsytsvurdering av utvendig redskapsbod.

## 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	68	68	0	0	76
2. etasje	39	39	0	0	6
Kjeller	61	61	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>168</b>	<b>168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	39	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>39</b>	<b>10</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	68	0	Vindgang, gang, toalettrom, og åpen stue / kjøkken løsning	
2. etasje	39	39	0	Gang, bad og 3 soverom	
Kjeller	61	56	5	Gang, vaskerom, kjellerstue og 2 soverom	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>168</b>	<b>163</b>	<b>5</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

# 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?	Ja
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 registreres stedvis ikke synlig bruk av grunnmursplast og manglende topplst / klemlist.	
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>	
Anbefaler å montere manglende topplst / klemlist, spyle gjennom drenering og holde kjeller under jevnlig oppsyn pga. alder på dreneringen / fuktsikring.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Grunnmuren er innvendig utlektet, utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens sprekker eller skader.	

## 6.3 Støttemur



#### Beskrivelse

Støttemurer oppført i betong, naturstein, leca og hagekant i tre.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

#### Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd på flere av støttemurene. Under balkong mot Sør, mot nabo mot Øst, hagekant mot vei mot Nordvest og løse steiner og manglende rekkverk på natursteinmur v/ gårdsrom.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd og rekkverk bør etableres.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





## 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
Sør vendt balkong på 76 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.	
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?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Port tar i terrassebord og det registreres stedvis grønske / slittasje i terrassebord og rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å justere port, vaske / overflatebehandle terrassebord og rekkverk.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Harmonie ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør byttet i 2023, soveromsvindu kjeller byttet i 2013, balkongdør, vinduer i spisestue mot Sør og vest er byttet i 2017.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis værslitte karmen, tegn etter innvendig kondens i karmen, Kjøkken vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å overflatebehandle slitte karmen, åpne kjøkken vindu og jevnlig vurdere utskiftning av vinduer / dører pga. alder.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 pga. alder på trekledning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-IU</b>
Kaldloft m/ tilkost via luke i tak 2 etg. gang. Det er ikke utført tilstandsvurdering av loft pga. manglende gangbart gulv.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler ytterligere kontroll av kaldloft.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

## 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?	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?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp, lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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



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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra baderomsdør til soveromsdør mot Sørøst, 10 mm. avvik på soverom mot Sørvest målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, i tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dovre 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-1

Rehabilitering av pipe i 2019, arbeid utført av Peiskongen AS. Ny

## 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 m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, komfyrvakt, electrolux integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Electrolux avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Redskapsbod mot Nordvest er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger. Ellers er 1 etg. vegg mellom stue / kjøkken fjernet 2 etg. kott er tatt bort til fordel av større bad. Kjeller. Er det etablert 2 soverom, bad, kjellerstue og bod.	
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?	Ja
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt.	
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?	Ja
Brannslukker er utgått på dato	

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Det er ikke ventilasjon på toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Det renner vann jevnlig i toalett.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrom og utbedre renning i toalett.

## 6.18 Trapp

**Beskrivelse**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra kjeller til 1 etg. og åpen tretrapp fra 1 etg. til 2 etg.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

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

Det registreres manglende håndløper i deler av trappene, åpninger i rekkverket og mellom trinn over 10 cm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å montere manglende håndløpere, minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max 10 cm.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

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

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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>
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å vurdere bytting av hovedstoppekan. Ellers 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	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført tilsyn 20.10.2022 av I-nett uten avvik.	

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i gang.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmepumpe montert i 2014.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Anbefaler service på varmepumpen.	

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.25 Våtrom: Bad 2 etg.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, ujevnt fall i dusjsone, svertesopop i fuger i dusjsonen, flis i dusj v/ sluk er skadet / sprukket, det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) v/ dør, vindu er plassert i våtsone og karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
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 og fjerne svertesopp i dusjsonen.	

### 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
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 en servant, klosett, badekar og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er registreres sprekk i deksel til badkar.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Anbefaler å bytte sprukket deksel.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres dårlig sug av avtrekksvifte på bad.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Anbefaler rens / service av avtrekksvifte.	

### 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 Våtrom: Bad kjeller

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
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?	Ja
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>
Det registreres skadet / sprukket sokkelflis under vask, fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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?	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 montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å montere bunnlist / fuge under baderomsplater, ellers TG-2 pga alder på tettesjikt.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.

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

## 6.27 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom etabler med varmtvannsbereider, hovedstoppekran, vask og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av vaskerom med tettesjikt i våtsoner, ny slukløsning, tilfredstillende fall til sluk og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant