

# Breivik 1

# 4130 HJELMELAND

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 105 m<sup>2</sup>

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

5

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 omfang, 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/19445>

### 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

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i rekkverket og slitte overflater i terrassebord.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskader i rekkverket og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det registreres råteskader i karmen, manglende glass i vindu på vaskerom, enkelte vindu tar i karm og værslitte vindu / dører.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vindu med råteskade, punkterte galss og justere / overflatebehandle.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres råteskader i kledningen.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å skifte råteskdet kledning, å overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering

TG-3 på bakrunn av manglende mekanisk avtrekk, utette rørgjenomføringer, manglende alulist under våtromsblater og ikke fall på gulv.

#### Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Våtrom: Vaskerom

#### Oppsummering

TG-3 på bakrunn av manglende mekanisk avtrekk, ikke fall på gulv og manglende glass i vindu.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må renoveres.

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

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. og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

#### Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufing ivaretas.

---

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

#### Anbefalte tiltak

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

---

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

---

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det er foretatt inspeksjon fra loftsluke pga. ikke gangbart gulv på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring og i takessplater på soverom 1 etg.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere inspeksjon av kaldloft.

---

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Sør.

#### Anbefalte tiltak

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

---

### Taktekking

#### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp og 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 / tekking under jevnlig observasjon.

---

## **Etasjeskille og gulv på grunn**

#### **Oppsummering**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i stue på 10 mm. målt fra dør til vegg mot Vest.

#### **Anbefalte tiltak**

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

---

## **Ildsted/Skorstein**

#### **Oppsummering**

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

#### **Anbefalte tiltak**

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

---

## **Kjøkken**

#### **Oppsummering av avtrekk**

Det registreres dårlig avtrekk på avtrekksviften.

#### **Anbefalte tiltak avtrekk**

Anbefaler å bytte ut avtrekksviften.

---

## **Toalettrom**

#### **Oppsummering**

Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrommet, det registreres også lekkasje i blandebatteri på vask.

#### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og bytte blandebatteri på vask.

---

## **Avløpsrør**

#### **Oppsummering**

Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres dårlig klamring av avløpsrør i krypkjeller.

#### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler å utbedre klamring av avløpsrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.

---

## **Vannledninger**

#### **Oppsummering**

Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå, vannrør i krypkjeller er ikke isolert.

#### **Anbefalte tiltak**

Anbefaler å isolere vannrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

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

Brannslokker og røykvarsler er utgått på dato.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.6.2024

Rapportdato  
16.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Reidar Slåtten

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Nøkkel er lagt ut

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### 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: Breivik 1, 4130 Hjelmeland

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	7	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 1970 - I følge PropCloud  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger på Randøy i Hjelmeland kommune,

#### Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler.  
Saltak som er belagt med takstein.  
Vinduer med 2-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, tapper og belegg.  
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.  
Himling er i hovedsak belagt med malte takess plater.

#### Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Ferro Term 150 ltr. vvb.

Oppvarming: Vedovn i stue.

#### Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis



slitte overflater, manglende lister, manglende dørbled mellom gang / stue, bobler / sprekker i overflater, manglende trapp fra dør på vaskerom og innerdører tar stedvis i karm.

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

## 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 byggt teknisk 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. Rombenevnelsen 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)
Hovedbygg	105	105	0	0	40
Garasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>150</b>	<b>105</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	105	105	0	0	40
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	105	97	8	Gang, toalettrom, bad, 3 soverom, stue , kjøkken og vaskerom.	2 boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>97</b>	<b>8</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	Ja
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>
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. og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

## 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

## 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er adkomst til krypkjeller via luke på vegg mot Vest.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
17,8 - Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Nord vendt balkong på 36 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue. Nord vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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 teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-3**

Det registreres stedvis råteskader i rekkverket og slitte overflater i terrassebord.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å bytte råteskader i rekkverket og overflatebehandle slitte overflater.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.5 Vinduer og dører****Beskrivelse**

Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-3**

Det registreres råteskader i karmen, manglende glass i vindu på vaskerom, enkelte vindu tar i karm og værslitte vindu / dører.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å bytte vindu med råteskade, punkterte glass og justere / overflatebehandle.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres råteskader i kledningen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å skifte råteskdet kledning, å overflatebehandle slitte overflater.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Det er foretatt inspeksjon fra lofts Luke pga. ikke gangbart gulv på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring og i takessplater på soverom 1 etg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler ytterligere inspeksjon av kaldloft.	



## 6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Sør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 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 og 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 / tekking under jevnlig observasjon.	

## 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	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 avvik i stue på 10 mm. målt fra dør til vegg mot Vest.

#### 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.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

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

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

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

Vedovn plassert i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
--	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feing, og feil kan ikke utelukkes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 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?	Nei
---	-----

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkken m/ tre fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, kjøleskap, oppvaskemaskin og komfyr.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Husqvarna avtrekksvifte.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Det registreres dårlig avtrekk på avtrekksviften.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Anbefaler å bytte ut avtrekksviften.

**6.15 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukker og røykvarsler er utgått på dato.

**6.16 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner?

Nei

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

Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrommet, det registreres også lekkasje i blandedbatteri på vask.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på vaskerom og bytte blandedbatteri på vask.

## 6.17 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. Det registreres dårlig klamring av avløpsrør i krypkjeller.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å utbedre klamring av avløpsrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.

## 6.18 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?	Ja
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, vannrør i krypkjeller er ikke isolert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å isolere vannrør i krypkjeller, med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekksvifte på kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.22 Våtrom: Bad



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**

TG-3 på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk, utette rørgjenomføringer, manglende alulist under våtromsblater og ikke fall på gulv.

#### Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.23 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**

TG-3 på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk, ikke fall på gulv og manglende glass i vindu.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må renoveres.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant