

Erikstrandvegen 9 4120 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 181 m²

BRA-i: 181 m²

Rapportdato: 20.11.2025 (Gyldig til 20.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

12

TG-3

12

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/38007>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet, Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold
Grunnmur og fundament	Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.
Støttemur	Det registreres sprekker, skjevheter og manglende rekkverk på støttemurer.
Rom under terreng	Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og tegn etter borebiller.
Vinduer og dører	Det registreres flere punktert glass, sprekk i vindusglass kjeller, råteskader / værslitte karmen og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Yttervegger	Det registreres stedvis råteskader, store deler av trekledning har slitte overflater og det er stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Renner og nedløp	Det registreres manglende takrenne / nedløpsrør på vindfang mot Nord og sprukket nedløpsrør på vindfang mot Sør.
Taktekking	Taktekking er mest sannsynlig fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.
Utstyr på tak	Det registreres manglende snøfangere på tak og ikke tilfredstillende stige til feiier.
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på opptil 40 mm. I tillegg til lokale skjevheter, glipper / slittasje i gulv og stedvis knirk.
Trapp	Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, løst neders trinn og åpninger mellom trinn på 17 cm.
Våtrom: Bad	TG-3 pga. Manglende tettesjikt på gulv under baderkar, ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og rundt sluk på gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende mekanisk avtrekk, sprekk i servant, drypp lekkasje fra baderkar blandebatteri og servant blandebatteri.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Rekkverket blir målt til 75 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon	TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.
Ildsted/Skorstein	Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.
Kjøkken - Overflater og innredning	Det registreres slittasje i overflater og svellinger i benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	Det registreres slittasje i ventilator, men den fungerer.
Toalettrom	Det registreres slittasje / skader i overflater og ingen ventilasjon.
Avløpsrør	Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer.
Elektrisk	Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Varmesentral	Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk men med avløp fra sikkerhetsventil til rom med sluk og vvb. har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det registreres manglende ventilasjon i vaskekjeller, kjellerboder, toalettrom, kott 2 etg. og utendige ventiler er tettet igjen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Kaldloft har loftsluke i tak på bad 2 etg. Kaldloft er ikke tilstandsvurdert pga. manglende tilkomst og gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe i 2 etg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er noen avvik fra byggesøkte tegninger til dagens bruk. Der er etablert en balkong mot Sør m/ balkongdør ut fra soverom, vindfang m/ ytterdør mot Øst. 2 etg. er det etablert kontor mot Vest, det ene soverommet 1 etg. brukes i dag som spisestue.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarslere i alle etasjer og brannslukker er utgått på dato. Anbefaler å montere minimum 1 røykvarsler pr. etasje og nytt brannsluknings apparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2025

Rapportdato
20.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Berit Ingvaldstad Amdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Erikstrandvegen 9, 4120 Tau**

Kommunenr: **1130** Gårdsnr: **31** Bruksnr: **352** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1958 - I følge Strand kommune**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tau i Stad kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med skifer takstein.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, fliser, beleg, laminat og parkett.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 116 ltr. varmtvannsbereder.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektriske panelovner.

Sammendrag.

Eiendommen er i veldig dårlig stand og totalrenovering må påberegnes. Det registreres store slittasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar i karm / gulv og løst gulvbelegg / tapet.

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 arealstandarden (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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	60	60	0	0	14
1. etasje	71	71	0	0	7
2. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	181	181	0	0	21

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	55	50	5
Totalt m²	55	50	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	60	29	31	Gang m/ trapp og kjellerstue.	Bod mot Nordøst på 3 kvm. Bod mot Nordvest på 4 kvm. Vaske / grov kjeller på 12 kvm. og verksted / lager på 12 kvm.
1. etasje	71	71	0	Vindfang, gang m/ trapp, toalettrom, soverom, stue og kjøkken.	
2. etasje	50	50	0	Gang m/ trapp, bad, kontor, kott og 3 soverom.	
Totalt m²	181	150	31		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

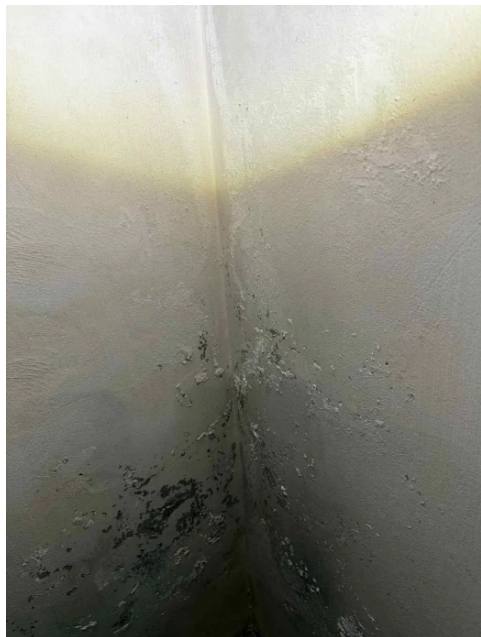
Takhøyde kjeller, målt i kjellerstue 2,06 mtr. 1 etg. målt i stue 2,36 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,26 mtr.

Kott inngår som p-rom for 2 etg. pga. takhøyde og største del av rommene er ikke målbare.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende.

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.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte drenering, etablere grunnmursplast med klemlist og etablere fall på terrenget ut fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. For å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres riss / sprekker i grunnmuren.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og naturstein.

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 sprekker, skjevheter og manglende rekkverk på støttemurer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rive støttemurer og bygge opp nye med rekkverk det høyden er over 50 cm.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis 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)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader og tegn etter borebiller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Det anbefales også ytterligere undersøkelser om borebiller er aktive, eller om dette er gamle forhold.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vestvest vendt terrasse på 14 kvm. Belagt med terrassebord i hage.	
Vestvendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.	
Sørvendt balkong med utgang via balkongdør fra soverom 2 etg. Denne balkongen er ikke målt opp eller tilstandsvurdert pga. manglende tilkomst. Balkongdøren på befaringstidspunktet var tapet og stropet igjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 75 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjellerdør er fra 2014.	
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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres flere punktert glass, sprekk i vindusglass kjeller, råteskader / værslitte karmen og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte ut samtlige vinduer / dører pga. alder og tilstand.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres stedvis råteskader, store deler av trekledning har slitte overflater og det er stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte kledning på hele huset, utbedre lufting / musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Kaldloft har loftsluke i tak på bad 2 etg. Kaldloft er ikke tilstandsvurdert pga. manglende tilkomst og gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe i 2 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft og evt. tiltak må vurderes deretter.

6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres manglende takrenne / nedløpsrør på vindfang mot Nord og sprukket nedløpsrør på vindfang mot Sør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte alle takrenner og nedløperør i sammenheng med utskiftning av taktekking.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

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
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon ved inspeksjon av kaldloft og bytting av taktekking.	

6.11 Taktekking

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

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Taktekking er mest sannsynlig fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte taktekking.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det registreres manglende snøfangere på tak og ikke tilfredstillende stige til feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere snøfangere på tak og ny stige til feier i sammenheng med byteing av taktekking.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 28 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 30 mm. avvik i kjellergang, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i verksted / lager kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 40 mm. avvik i verksted / lager kjeller, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vindfangdør til stuedør. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra kjøkkendør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på soverom 1 etg. målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Vest. 35 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 35 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra dør til vegg mot Sør. 30 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, glipper / slittasje i gulv og stedvis knirk.

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.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Vedovn i stue 1 etg. og åpen peis i kjellerstue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert 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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr og side by side kjøll / frysenskap.	
Det registreres slittasje i overflater og svellinger i benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å oppgradere kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det registreres slittasje i ventilator, men den fungerer.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler å bytte ut ventilator i sammenheng med oppgradering av kjøkken.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er noen avvik fra byggesøkte tegninger til dagens bruk. Der er etablert en balkong mot Sør m/ balkongdør ut fra soverom, vindfang m/ ytterdør mot Øst. 2 etg. er det etablert kontor mot Vest, det ene soverommet 1 etg. brukes i dag som spisestue.	
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 ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarslere i alle etasjer og brannslukker er utgått på dato. Anbefaler å montere minimum 1 røykvarsler pr. etasje og nytt brannsluknings apparat.	

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres slittasje / skader i overflater og ingen ventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å oppgradere toalettrom og montere mekanisk avtrekk.	

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra 1 etg. til 2 etg. og en åpen tretrapp fra kjeller til 1 etg.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, løst neders trinn og åpninger mellom trinn på 17 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere rekkverk i kjellertrapp, feste løst neders trinn og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja

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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå. Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å skifte hovedstoppekran, ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning 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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmepumpe montert i 2010.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service på varmepumpe.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

116 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk men med avløp fra sikkerhetsventil til rom med sluk og vvb. har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres manglende ventilasjon i vaskekjeller, kjellerboder, toalettrom, kott 2 etg. og utendige ventiler er tettset igjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere ventil i yttervegg der det mangler ventilasjon og fjerne tetting i utventige ventiler.

6.25 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?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og tapet på vegger. Det er etablert badekar m/ forheng og sertavnt.

TG-3 pga. Manglende tettesjikt på gulv under badekar, ikke tilfredstillende tettesjikt på vegger og rundt sluk på gulv, ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende mekanisk avtrekk, sprekk i servant, drypp lekkasje fra badekar blandebeater og servant blandebeater.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk og nye baderoms møbler.

Utbedringskostnader

Over 300 000



6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme