

# Tuntlandsvegen 6 4130 HJELMELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 162 m<sup>2</sup>

BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

15

TG-3

2

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/24747>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering

Det er etablert servant, toalett og dusjnise.

TG-3 pga. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvsokkel for dusjnise danner en sperre mot sluk, slik av evt. lekasjevann fra servant eller toalett ikke vil nå sluket, stedvis løs tapet og svertesopp.

#### Anbefalte tiltak

Badet må renoveres med å flyte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Våtrom: Vaskerom

#### Oppsummering

Det er etablert utslagsvask, husbrannslange, varmtvannsbereder, hovedstoppekran, vannmåler og opplegg for vaskemaskin.

TG-3 pga. manglende tettesjikt og mekanisk avtrekk.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må renoveres med å flyte tilstrekkelig fall til slik, nytt tettesjikt og etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## 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.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Terrengfall bak boligen, inn mot huset er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrasse.

#### Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

### 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.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

### Anbefalte tiltak

Fuktsikringstiltak må påregnes. Se punkt drenering for mer info.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebor og rekkverk, noe råteskade i rekkverk, terrassebor ligger helt inntil taknedløp mot Øst, dette lager knirk når du går på terrassen.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i terrassebor og rekkverk, bytte treverk med råteskader i rekkverk og lager større hull i terrassebord til taknedløp mot Øst, for å unngå knirk når du går på terrassen.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres punktert glass i ytterdør, balkongdør på vaskerom, balkongdør på soverom, vindu på vaskerom, løst dørhåndtak på balkongdør soverom og stedvis værslette karmen.

På bakgrunn av alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at flere vindusglass er / vil punktere.

### Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet / dør som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt, bytte dørhåndtak på balkongdør soverom og overflatebehandle slitte karmen.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og stedvis svertesopp.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å vaske bort svertesopp og overflatebehandle slitte overflater.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Kaldloft kun innsisert fra loftsluke på soverom pga. ikke gangbart gulv. Det registreres noe fuktmerker i takgjennomføring.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å gjennomføre ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på kaldloft.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater og malingsflekker 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 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 under jevnlig oppsyn med take på alder.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i stue målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest, 15 mm. avvik i gang målt fra vindfang til trapp, 15 mm. avvik i bod målt fra gangdør til matbod dør.

Det registreres i tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og u-etg. er det et hull i gulvet utenfor boden i gang v/ trapp.

### 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 er kun naturlig avtrekk på toalettrom.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrom.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger mellom trinn og i rekkverk er over 10 cm. og det registreres knirk i trapp.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger mellom trinn og i rekkverk til max 10 cm. og utbedre knirk i trapp.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men 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.

---

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.10.2024**

Rapportdato  
**1.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Oddbjørg Hetland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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: **Tuntlandsvegen 6, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr: **1133** Gårdsnr: **59** Bruksnr: **29** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **1981 - I følge tidligere salg**

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

#### Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.  
Saltak som er belagt med takstein.  
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdører med 2 og 3-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, teppe og belegg.  
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.  
Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

#### Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb.

Oppvarming: Vedovner, takvarme på bad, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme i vindfang, gang og toalettrom.

#### Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje i overflater, bobler i tapet, fuktmerker i bodgulv og manglende overgangslister



## 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	162	162	0	0	101
Garasje m/bod	40	0	40	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>202</b>	<b>162</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>101</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	76	76	0	0	0
1. etasje	86	86	0	0	101
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>101</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	76	58	18	Vindfang, gang, kjellerstue, soverom, vaskerom og toalettrom.	Bod m/ matbod.
1. etasje	86	86	0	Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>162</b>	<b>144</b>	<b>18</b>		

## Bygning: Garasje m/bod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/bod	40	0	40	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</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? Nei

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)? Ikke kontrollerbart

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

### Oppsummering av drenering

TG-2

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.

Terrengfall bak boligen, inn mot huset er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrasse.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

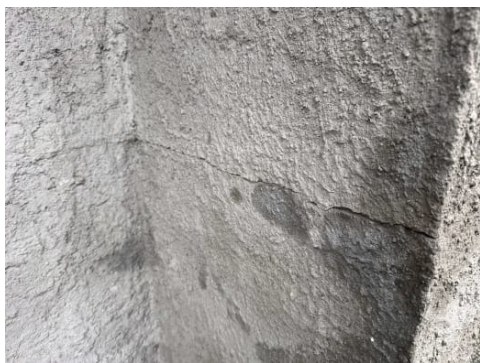
Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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.

### 6.3 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-2**

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikringstiltak må påregnes. Se punkt drenering for mer info.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Øst vendt terrasse på 59 kvm. Belagt med terrassebord.	
Nord vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
vest vendt balkong på 15 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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord og rekkverk, noe råteskade i rekkverk, terrassebord ligger helt inntil taknedløp mot Øst, dette lager knirk når du går på terrassen.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk, bytte treverk med råteskader i rekkverk og lager større hull i terrassebord til taknedløp mot Øst, for å unngå knirk når du går på terrassen.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdører med 2 og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Det registreres punktert glass i ytterdør, balkongdør på vaskerom, balkongdør på soverom, vindu på vaskerom, løst dørhåndtak på balkongdør soverom og stedvis værslitte karmen.

På bakgrunn av alder (isolerglass over 30år) vil det være risiko for at flere vindusglass er / vil punktere.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet / dør som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt, bytte dørhåndtak på balkongdør soverom og overflatebehandle slitte karmen.

## 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 musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
----------------------------------------------------------	-----

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og stedvis svertesopp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å vaske bort svertesopp og overflatebehandle slitte overflater.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke på soverom pga. ikke gangbart gulv. Det registreres noe fuktmerker i takgjenomføring.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å gjennomføre ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på 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

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres stedvis slitte overflater og malingsflekker på takrenner og nedløp.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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 under jevnlig oppsyn med take på alder.	

## 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, Støpt gulv på grunn
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 stue målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest, 15 mm. avvik i gang målt fra vindfang til trapp, 15 mm. avvik i bod målt fra gangdør til matbod dør.

Det registreres i tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og u-etg. er det et hull i gulvet utenfor boden i gang v/ trapp.

**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
Det er montert Jøtul vedovn i stue og Morsø vedovn i kjellerstue.	
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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført tilsyn / feiin 28.10.2024 uten avvik.	

## 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

Ikea kjøkken fra 2014 m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, kjøl/fryseskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskemaskin.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

**6.15 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?

Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

**6.16 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

**Oppsummering av toalettrom**

TG-2

Det er kun naturlig avtrekk på toalettrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrom.

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp belagt m/ tepper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Åpninger mellom trinn og i rekkverk er over 10 cm. og det registreres knirk i trapp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å minske åpninger mellom trinn og i rekkverk til max 10 cm. og utbedre knirk i trapp.	

## 6.18 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?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er i følge eier montert vannmåler, ny hovedstoppekran etter vannmåler og vannutkaster i 2018.	
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>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.20 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 skiftet til en automatisk strømmåler i 2023.	
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, branntilløp 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.	

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
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?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Eier opplyser om at det tidligere var villavent avtrekk på toalettrom, vaskerom, bad og kjøkken. Dette ble koblet bort ved oppgradering av kjøkken i 2014.

**Oppsummering av ventilasjon**

**TG-1**

## 6.23 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**

Det er etablert servant, toalett og dusjnise.

TG-3 pga. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, gulvsokkel for dusjnise danner en sperre mot sluk, slik av evt. lekasjevann fra servant eller toalett ikke vil nå sluket, stedvis løs tapet og svertesopp.

**Anbefalte tiltak**

Badet må renoveres med å flytte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.24 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**

Det er etablert utslagsvask, husbrannslange, varmtvannsbereider, hovedstoppekran, vannmåler og opplegg for vaskemaskin.

TG-3 pga. manglende tettesjikt og mekanisk avtrekk.

**Anbefalte tiltak**

Vaskerommet må renoveres med å flytte tilstrekkelig fall til slik, nytt tettesjikt og etablere mekanisk avtrekk.

## 6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant