

Løedalen 8 4364 SIREVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1996

BRA: 148 m²

BRA-i: 110 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

16

TG-3

1

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. 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/35665>

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

Bygningsdeler med TG3

- Utstyr på tak

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad :
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
- Våtrom: Vaskerom.:
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Hagestue
- Øvrig: Innvendige overflater og dører.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Tilbygget hagestue er søkt om i 2018 og levert skisser til kommune. Det er ikke ferdigattest på tilbygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.11.2025

Rapportdato
14.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Svein Tore Bøe

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Aida Carina Johansson Bøe

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Erlend Hegelstad

Telefon: 90731283

Firma: Jærtakst Tilstand AS

Epost: erlend@jaertakst.no

Adresse: Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp
stasjon

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: Løedalen 8, 4364 Sirevåg

Kommunenr: 1119

Gårdsnr: 95

Bruksnr: 630

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1996 - lht. eiendoms data på nett.

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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 byggteknisk 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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	92	71	0	21	0
2. etasje	39	39	0	0	0
Vinterhage	17	0	17	0	0
Totalt m²	148	110	17	21	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Entre/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom.	Hagestue?
2. etasje	39	39	0	Gang og 3 soverom	
Totalt m²	110	110	0		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt
Oppbyggingen av hagestue tilfredsstiller ikke kravene som gjelder for boliger. Hage stue er derfor ikke tatt med i BRA-i, men er målt opp i BRA-b.

6. Hovedrapport

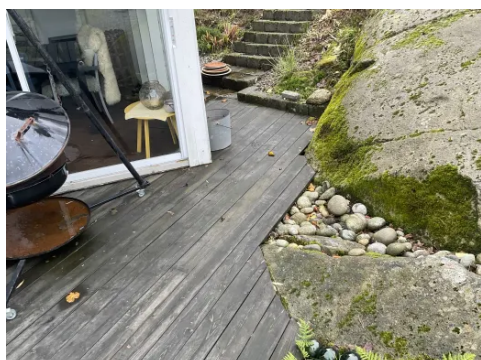
6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen har støpt plate på grunn	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Boligens grunnmur er besiktet utvendig der denne har vært tilgjengelig over terreng, der denne var synlig under befaringen. Mindre riss i grunnmur er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrassebord ligger helt inntil terreng.

Type	Platting
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er etablert en platting på to av fasadene på boligen, denne er etablert i tre. Det er noe slitasje/nedbrytninger på terrassebord som følge av naturlig aldring, værpåvirkning og terrassebord er lagt helt bort til terreng enkelte plasser. Dette vil redusere levetider og øke faren for råteskader. Det er registrert en mindre vannansamling på noen plasser rundt på terrassen, dette kan føre til isdannelse med økt risiko for fallulykker.	



Grønske på terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe vedlikehold av terrassebord anbefales, påse at vann kan renne av terrassebord. Det bør være avstand fra terrassebord til terreng.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags glass i tre og pvc
Hovedytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Et vindu på soverom i 2 etasje er byttet i 2008.
Vinduer og dør i hagestue er fra 2018

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

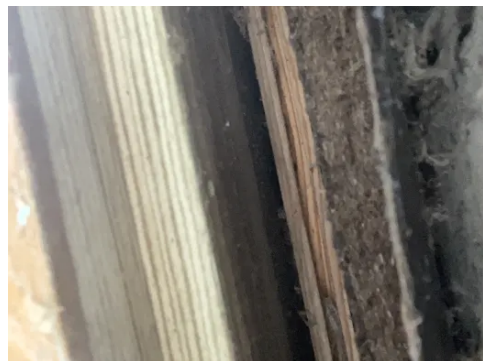
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

6.5 Yttervegger



Redusert lufting.



Det er brukt lekter som musesperre. Dette redusere luftingen noe.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbyget hagestue	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Fasader med liggende dobbeltfalsset kledning. Det er registrert bruk av liggende lekt som museband, dette er ikke en ideal løsning, men var en vanlig måte å gjøre det når boligen ble oppført. Enkelte plasser på fasaden er det redusert luftingen. Det har blitt sjekket etter råte i kledning, med tilfeldige stikkinger ved bruk av kniv. Kontrollen er tatt fra bakkenivå rundt boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales å gjøre tiltak på luftingen av fasade. Det er også anbefalt å legge inn en bedre musesperre rundt boligen.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Manglende luke opp til hulrom over hanebjelker.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Boligen har et innredet loft, det er etablert kott i knevegger, disse brukes til lagring. Inne i kottene er det registrert avføring etter mus. dampspærren er ikke tilstrekkelig tett rundt avkast til ventilasjon. Det er manglende adkomst til hulrom over hanebjelker, det er derfor ikke mulig å inspisere dette hulrommet for potensielle avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dampspærren mot yttervegg bør utbedres inne i kott. Oppdages aktivitet etter mus så må det iverksettes tiltak, dette må ses i sammenheng med punkt under	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium, Plast
Boligen har en nedløp og renner i plast og aluminium.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp i alu er montert i 2018	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
registrert drypplekkasje i vinkelskjøt ved inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokal utbedring av lekkasje i renneskjøt	

6.8 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
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.9 Takteking



Spredt mose på takteking.

Type teking	Betongstein, Lakkerte stålplater
Boligen har takteking av betongstein og lakkerte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vask av taktekking anbefales.

6.10 Utstyr på tak



Manglende snøfanger.

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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 36 grader og det vil da være krav om snøfanger på taket. Dette var ikke vanlig å montere på boliger fra dette tiåret, men det var et krav om at tak skulle sikrest mot ras. Dette har kommet tydeligere frem i nyere forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Boligen har støpt plate på grunn og trebjelkelag mellom etasjer. Høyder blir målt på vilkårlige plasser i 2-3 rom i hver etasje.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det ble registrert et avvik på høyde i gangen det er målt 11mm på 2m. Ellers på tilfeldig målte plasser i boligen variere høyder mellom 2-9mm. Dette utelukker ikke at det kan være plasser der høyder ligger noe høyere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.12 Ildsted/Skorstein



Det er montert sotstein.



Pipen er noe værslitt, noe malingsavflassing.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det er montert sotstein i sotluke for å kompensere for kort avstand til brennbart material	
TG-1	

6.13 Kjøkken



Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate

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	
Kjøkkeninnredning ble byttet i 2017. Innredningen har normal bruksslitasje iht alder.	
TG-1	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator via vilavent med avkast ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Ventilator fungerer som tiltenkt

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Dagens bruk er ikke kontrollert opp mot byggetegninger, da eier ikke har disse.
Boligen har fått tilbygget en hagestue, denne er søkt om og skisser er levert kommunen.

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? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Tilbygget hagestue er søkt om i 2018 og levert skisser til kommune. Det er ikke ferdigattest på tilbygget.

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

6.15 Trapp

Beskrivelse

Åpen trapp trapp i tre med hvitmalt vanger, rekkverk og trinn. Montert skli sikring i trinn.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

6.16 Avløpsrør



Det er montert tilbakeslagsventil på luftingen til avløp. denne er montert i kott.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting av avløpsanlegger er kun med en vakumventil. Denne er plassert inne i kott på loft. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at lufting av avløp føres ut igjennom yttertak og avsluttes ute.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Boligen har vannrør av kobber fra byggeår. Et strekk fra varmtvannsbereder til kjøkken er lagt opp med rør i rør. Det er ikke etablert noe vannskap. Hovedstoppekran er plassert ved gulv på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt opp et strekk med rør i rør, dette er utført av tidligere eier.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.18 Elektrisk



Kursfortegnelsen er ikke oppdatert etter at kurs nr 13 ble montert.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 den 14.01.2026 det er under denne kontrollen avdekket 10 TG-2 avvik. Noen av disse er utbedret. Det anbefales kjøper å lese igjennom el-kontrollen som ble utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avdekkede avvik etter el-kontroll må utbedres.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Boligen har 2 varmpumper en i vinterhagen og en i gang. Pumpene er av typen luft til luft. Disse er fra 2019 og 2025.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Varmepumpe i gang er det utført service på i 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har mekanisk avtrekk via avtrekksvifte som er plassert i kott på loft. Kombinert med ventiler i vindu.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	



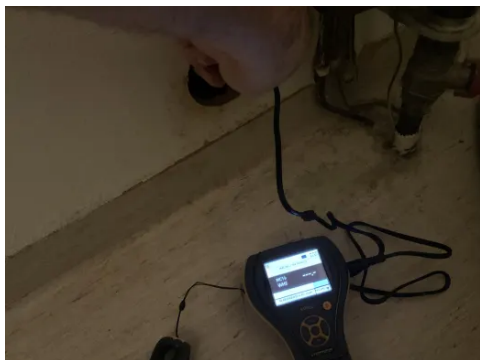
Våtrom med våtromsplater og belegg på gulv. Innredning med servant, klosset, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



Sluk i dusjsonen. Plastsluk med synlig klemring, tetsjikt er et belegg.



Hjelpesluk. Plastsluk med synlig klemring, tetsjikt er et belegg.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom, målingen er gjort i våtsonen. Målingen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad ble oppgradert i 2016, med nye overflater.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fall i dusjsone er tilfredstillende. Denne er avgrenset med skinne i bunn, dette gjør at vann som oppstår fra eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner på våtrommet vil ledes mot skinne før det renner ned i hjelpesluk. Derfor kan det forekomme at det vil kunne oppstå noe synlig vann som ikke når sluk ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved en fremtidig oppgradering av våtrommet så vil det være naturlig å gjøre tiltak på fall.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

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

Våtrommet har 2 sluker en i dusjsone og en hjelpesluk utenfor. Disse slukene er fra byggeår og dermed er halvparten av forventet levetid oppbrukt på sluk løsningen. Belegg ble byttet i 2016 og er i normal stand.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut, det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med servant, klosett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

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

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via villavent, denne styres fra ventilator på kjøkken.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

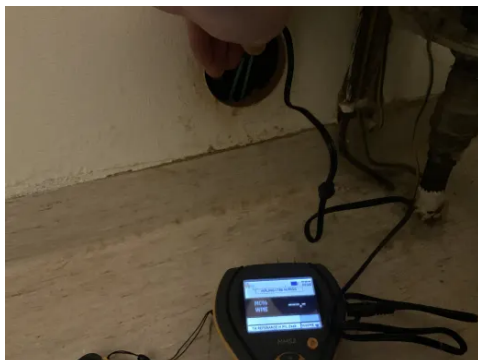
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



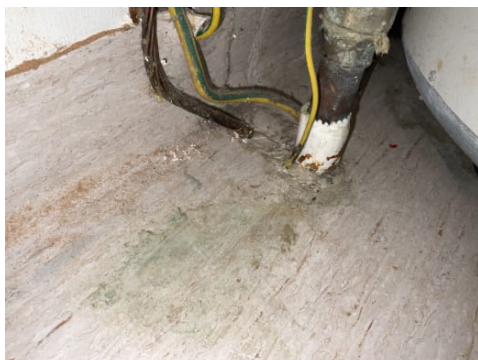
Vaskerom med belegg på gulv og tapet på vegg.



Plastsluk fra byggeår, synlig klemring, tetsjikt er belegg. Sluk bør rengjøres.



Hulltaking er utført i vegg på vaskerom utenfor våtsonen. Målingen er utført i bunnsvill inne i vegg som grenser til våtsonen på gulv. Målingen viser ingen tegn til fukt.



Ikke tilstrekkelig oppbrett rundt vannrør som kommer oppigjennom belegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt tapet på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarettatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Våtrommet har en sluk i gulv denne er av plast og har synlig klemring. Sluken og belegg er fra byggeår og halve levetiden er passert på disse. Det er ikke tilstrekkelig oppbrett rundt rør som kommer oppigjennom gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via villavent, denne styres fra ventilator på kjøkken.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra vegg utenfor våtsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

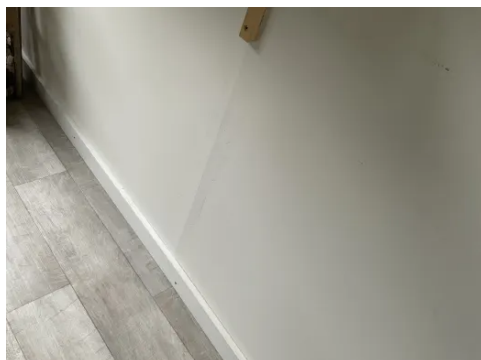
6.24 Utestue

Beskrivelse

Frittstående bod etablert på terrassebord.
Veggene i lett bindingsverk med en vegg i glassbyggerstein, utvendig er den kledd med liggende kledning.
Pulttak teknet med bølgeplater i plast.
Skyvedør i front

Garasje er ikke medtatt i vurderinger i rapport og det er kun oppbygging som er enkelt beskrevet samt garasje er oppmålt.
Noe vedlikehold og oppgradering må påregnes.

6.25 Hagestue



Noe ufagmessig utført sparkling.

Beskrivelse

Hagestue med utgang fra stue.
Støpt plate på grunn med gulv av belegg.
Vegger i lett bindingsverk, kledd med gips innvendig og liggende kledning utvendig.
Sperrtak konstruksjon utvendig teknet med lakerte stålplater. Isolert og innvendig kledd med smartpanel.
Vindu og dører i pvc med 2-lags glass.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Noe ufagmessig utført arbeid ved sparkling av overganger på overflater.
Det er ukjent konstruksjons oppbygging av hagestue. Hvilke dimensjoner det er brukt på vegger, sperr, isolasjon vegger og himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedringer av sparklede overganger.
Det må gjøres nærmere undersøkelser på konstruksjons oppbyggingen av hagestue.

6.26 Innvendige overflater og dører.

Beskrivelse

Gulv med belegg og vegg til vegg teppe.
Vegger med tapet, himlinger med hvite takplater, panelplater og panel.
Hvite slette dører

Oppsummering av øvrig

TG-2

Noen småskader i belegg i stue og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatene fungerer med disse avvikene.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme