

Prestetjørnvegen 16 4120 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 160 m²

BRA-i: 160 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (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 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 integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/35764>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punkterte glass i stue, soverom mot Nord, stedvis tegn etter innvendig kondens, råteskade i terrassedør ut fra stue, slitte vinduskarmer / dører, manglende beslag under ytterdør og løs terskel / ytterdør.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vinduer / dører som ikke er byttet i perioden 2011 - 2016. Anbefaler å bestille vinduer m/ luftespalte hvis ikke må det etableres ventiler i yttervegg.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre og det ikkeer synlig grunnmursplas antas det at dette mangler.

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.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å spyle gjennom drenering evt. bytte denne, montere grunnmursplast m/ klemlist og etablere fall bort fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres plast på vegg under terreng og menglende ventilasjon i kjellerstue og boder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ventiler i yttervegger for bedre ventilasjon.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillter krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og vurdere å bytte ut glassfiber.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader og slitte overflater i trekledning. Kledning v/ balkong legger helt nedtil og vil råtne.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte tkledning med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler jevnlig obeservasjoner av tak pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot midt på gulv. 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra gangdør til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap.

Det registreres stedvis slittasje i fronter / skrog, svertesopp i fuger bak vask og kjøkkenfronter tar i hverandre.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, justere kjøkkenfronter, fjerne fuge bak vask og legge ny.

Trapp

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk, åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre knirk, minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max. 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har 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

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og det mangler dreneringsrør fra vannfordelerskap til rør i rør system.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere dreneringsrør evt. waterguard til vannfordelerskap. Eller er det ikke registrert behov for utbedringer, 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 et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service på varmpumpen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon i kjellerstue og kjellerboder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere ventil på yttervegg for å bedre ventilasjon.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og svertesopp i tak.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering og vaske bort svertesopp.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres svellinger i nedre del av våtromsplater, dette tyder på utilstrekkelig fuging, manglende oppbrett av membran v/ dør, utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å bytte skadet våtromsplater, tette godt mellom våtromsplate / flis, fikse oppbrett av membran v/ dør, tette utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres manglende dusjstang, manglende håndtak på dusjdører, dårlig trykk i toalett, lekkasje i dusjslange og løs servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å montere dusjstang, utbedre trykk i toalett, manglende håndtak på dusjdører, ny dusjslange og feste servant.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved en evt. bytting av drenering.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er kun innsisert fra loftsluke i gang pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort, fuglereir, vepsebol og fuktmerker i sutaksplaer på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Carport er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger, det er ikke fremlagt dokumentasjon på om denne er byggesøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Brannslukker er utgått på dato og det mangler røykvarsler i u-etg. Anbefaler å kjøper ny brannslukker og seriekoblet røykvarslere, minimum 1 stk. pr. etg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Harald-Dan Byberg**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal** Telefon: **48422402**
Firma: **Takst Rogaland AS** Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Prestetjørnvegen 16, 4120 Tau**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	583	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1969 - I følge norkart					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tau.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass og noen kjellervindu med kobla glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med belegg og fliser på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med malte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 187 ltr. vvb. og delvis Høiax rør i rør system.

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

Sammendrag.

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

slittasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar i karm, manglende lister / belegg, løst gulvbelegg og oppgraderinger må påberegnes

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport m/ bod.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	75	75	0	0	0
1. etasje	85	85	0	0	6
Totalt m²	160	160	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	75	46	29	Vindfang, gang m/ trapp og kjellerstue.	Bod 1 - 2 kvm. bod 2 - 14 kvm. bod 3 - 7 kvm. og bod 4 - 6 kvm.
1. etasje	85	85	0	Gang m/ trapp, bad, 3 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
Totalt m²	160	131	29		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det etablert en carport m/ bod på 26 kvm.

Takhøyde u etg. målt i gang 2,23 mtr. og 1 etg. målt i stue 2,39 mtr.

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?	Ikke kontrollerbart
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-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre og det ikkeer synlig grunnmursplas antas det at dette mangler. 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. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å spyle gjennom drenerving evt. bytte denne, montere grunnmursplast m/ klemlist og etablere fall bort fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved en evt. bytting av drenering.	

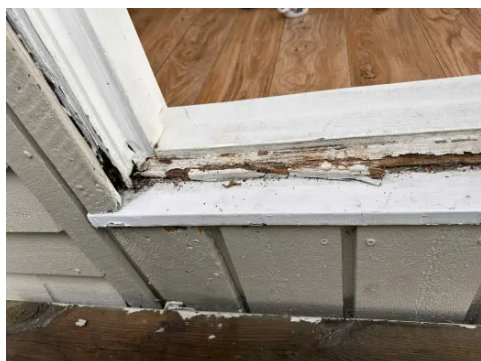
6.3 Rom under terreng

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)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres plast på vegg under terreng og menglende ventilasjon i kjellerstue og boder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere ventiler i yttervegger for bedre ventilasjon.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

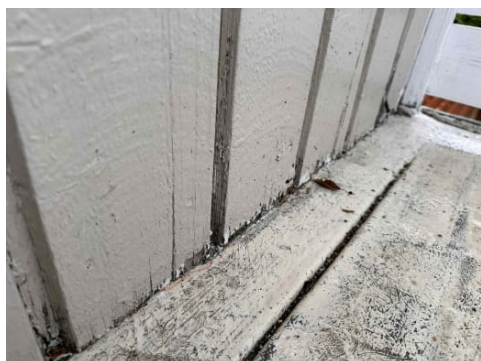
Type	Balkong
Sør vendt balkong på 6 kvm. Belagt med glassfiber og utgang via balkngdør fra soverom mot Sørøst.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og vurdere å bytte ut glassfiber.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass og noen kjellervindu med kobla glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjøkkenvindu 2011, kjellerstuevinduet mot Vest fra 2012, ytterdør m/ sidefelt fra 2016, vindu og balkongdør på soverom mot Sørøst fra 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, 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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres punkterte glass i stue, soverom mot Nord, stedvis tegn etter innvendig kondens, råteskade i terrassedør ut fra stue, slitte vinduskarmar / dører, manglende beslag under ytterdør og løs terskel / ytterdør.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte vinduer / dører som ikke er byttet i perioden 2011 - 2016. Anbefaler å bestille vinduer m/ luftespalte hvis ikke må det etableres ventiler i yttervegg.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	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?	Nei



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskader og slitte overflater i trekledning. Kledning v/ balkong legger helt nedtil og vil råtne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte tkledning med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke i gang pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort, fuglereir, vepsebol og fuktmerker i sutaksplær på kaldloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.8 Renner og nedløp

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

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?

Nei

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-2

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler jevnlig obeservasjoner av tak pga. 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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot midt på gulv. 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra gangdør til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter 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. Anbefaler vurdering av utbedring av knirk.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Jøtul vedovn plassert i stue.

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 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?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebeholder, våtromsplate mellom benkeplate og overskap.

Det registreres stedvis slittasje i fronter / skrog, svertesopp i fuger bak vask og kjøkkenfronter tar i hverandre.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, justere kjøkkenfronter, fjerne fuger bak vask og legge ny.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Gorenje avtrekk.

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?

Ja

Carport er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger, det er ikke fremlagt dokumentasjon på om denne er byggesøkt.

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.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Brannslukker er utgått på dato og det mangler røykvarsler i u-etg. Anbefaler å kjøper ny brannslukker og seriekoblet røykvarslere, minimum 1 stk. pr. etg.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig åpen tretrapp.

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?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres stedvis knirk, åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utbedre knirk, minske åpninger i rekkverket og mellom trinn til max. 10 cm.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør har 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.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt opp delvis rør i rør system	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og det mangler dreneringsrør fra vannfordelerskap til rør i rør system.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere dreneringsrør evt. waterguard til vannfordelerskap. Eller er det ikke registrert behov for utbedringer, med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

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.

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Fujitsu luft til luft varmpumpe motert i 2011.

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 varmpumpen.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

187 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres manglende ventilasjon i kjellerstue og kjellerboder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere ventil på yttervegg for å bedre ventilasjon.	

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	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?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og svertesopp i tak.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering og vaske bort svertesopp.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres svellinger i nedre del av våtromsplater, dette tyder på utilstrekkelig fuging, manglende oppbrett av membran v/ dør, utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å bytte skadet våtromsplater, tette godt mellom våtromsplate / flis, fikse oppbrett av membran v/ dør, tette utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det registreres manglende dusjstang, manglende håndtak på dusjdører, dårlig trykk i toalett, lekkasje i dusjslange og løs servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å montere dusjstang, utbedre trykk i toalett, manglende håndtak på dusjdører, ny dusjslange og feste servant.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant