

Vågavegen 47

4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

BRA: 228 m²

BRA-i: 219 m²

Rapportdato: 3.11.2025 (Gyldig til 3.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

13

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37597>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Drenering og grunnmursplast er ikke etablert.
Rom under terreng	Det registreres fuktighet i muroverflater og tegn etter borebiller.
Balkong, terrasse, platting	Råteskader i plater under glassfiber på balkong 2 etg. slitte overflater i terrassebord / rekkverk og løse / dårlig innfesting på rekkverk.
Vinduer og dører	Punktert glass i karnapp, knuste glass i kjellervindu, stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / dører og manglende sikring ut fra terrassedør på soverom 1 etg.
Trapp	Manglende rekkverk i kjellertrapp, rekkverk i 2 etg. er løst og knirk.
Våtrom: Bad	TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, utette rørgjennomføringer, skader i baderomsmøbel, toalett renner og generelt ufagmessig utført arbeid.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Riss / sprekker i grunnmur.
Yttervegger	Stedvis slitte overflater i trekledning. manglende lufting i kledning som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Renner og nedløp	TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.
Takkonstruksjon	TG-2 pga. alder på takkonstruksjonen.
Taktekking	Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det måles skjevheter, stedvis knirk og løse tepper.
Ildsted/Skorstein	Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.
Kjøkken	Det registreres stedvis slittasje i overflater.
Avløpsrør	Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og kloakk er ikke luftet over tak.
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.
Elektrisk	Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Ventilasjon	Det mangler ventilasjon i kott 2 etg.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Kaldloft med tilkomst via luke i tak gang 2 etg. kaldloft er ikke innsisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe på soverom 2 etg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.11.2025

Rapportdato
3.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Björg Jorunn Hausken**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Joar Hausken**

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: **Vågavegen 47, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	8	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1900 - I følge norkart					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

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

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, teppe, belegg og fliser på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte overflater.
Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og takess plater.
Profilerte hvitmalt innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.

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

Sammendrag.

Eiendommen bærer preg av høy alder og større oppgraderinger må påberegnes. Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, løs tapet / tepper, glipper mellom gulv / gulvlister, knirk i innerdører og dører tar stedvis i karm.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1989	Tilbygg mot vest	Nei
2007	Innglasset hagestue	Nei

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://eiendommnorge.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)
Kjeller	58	58	0	0	0
1. etasje	113	104	0	9	50
2. etasje	57	57	0	0	5
Totalt m²	228	219	0	9	55

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	65	57	8
Totalt m²	65	57	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	58	0	58		Grovkjeller (gang mellom kjellerrom er ikke medtatt i arealmålingen pga. takhøyde.)
1. etasje	104	104	0	Vindfang, gang m/ trapp, bad, soverom kjøkken og stue.	
2. etasje	57	57	0	Gang m/ trapp og 3 soverom.	2 kott
Totalt m²	219	161	58		

Kommentar til arealberegning

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

Takhøyde målt i garasje 2,31 mtr. kjeller målt v/ pipe 2,08 mtr. 1 etg. målt i stue 2,37 mtr. og 2 etg. målt i gang 2,26 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?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering som bidrar til å lede vann bort fra grunnmur, ble først vanlig brukt på 1950-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende. Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er dette mest sannsynlig manglende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere drenering og grunnmursplast rundt boligen.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss / sprekker i grunnmur.	

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	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres fuktighet i muroverflater og tegn etter borebiller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere kontroll av borebiller, for å bekrefte / avkrefte om disse er aktive og eventuell ny oppbygging av kjeller kan vurderes etter utbedring av drenering. Kostnadsestimat gjelder for ytterligere kontroll og ikke kostnader for eventuelle utbedringer.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Nordvest vendt balkong på 37 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.	
Vest vendt platting på 3 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra vindfang.	
Nordvest vendt innglasset balkong på 9 kvm. Belagt med terrassebord / tepper og utgang via balkongdør fra stue.	
Nordøst vendt balkong på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.	
Vest vendt balkong på 5 kvm. Belagt med glassfiber og utgang via balkongdør fra soverom 2 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres råteskader i plater under glassfiber på balkong 2 etg. slitte overflater i terrassebord / rekkverk og løse / dårlig innfesting på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk, ta opp glassfiber på balkong 2 etg. bytte råteskadet plater og legge nye plater / tekking. Dette for å unngå lekkasje inn i stue. Utbedre innfesting på rekkverk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kott vindu 2 etg. fra 2013, soveroms vinduer 2 etg. fra 2017, baderomsvindu 1 etg. og ytterdør fra 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i karnapp, knuste glass i kjellervindu, stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmen / dører og manglende sikring ut fra terrassedør på soverom 1 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører utenom de som er byttet i perioden 2013 - 2017 og utbedre sikring ut fra terrassedør på soverom 1 etg.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende 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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning. manglende lufting i kledning som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning, utbedre lufting i kledning og musetetting mellom kledning / veggkonstruksjon.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft med tilkomst via luke i tak gang 2 etg. kaldloft er ikke innsisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker rundt pipe på soverom 2 etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.	

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-2
TG-2 pga. alder på takkonstruksjonen.	

6.10 Takteking

Type teking	Takstein, Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere bytting av takteking 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

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	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 25 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på soverom mot Nord, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til hjørne mot Vest. 28 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom 1 etg. målt fra baderomsdør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og løse tepper.	
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. Vurdere utbedring av knirk.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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	
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandeblender, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres stedvis slitasje i overflater.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler oppgraderinger av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Beha avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, rekkverk i 2 etg. er løst og knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere manglende rekkverk, utbedre innfesting av rekkverk 2 etg. og knirk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og kloakk er ikke luftet over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablering av lufting over tak, ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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
Vannrør 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.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	

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
Wilfa luft til luft varmepumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Wilfa luft til luft varmepumpe montert i 2024.	
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-1

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990	
Størrelse	
198 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?	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.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det mangler ventilasjon i kott 2 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å sette inn ventiler i yttervegger for å bedre ventilasjon.

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**

Fliser på gulv og tapet på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, utette rørgjenomføringer, skader i baderomsmøbel, toalett renner og generelt ufagmessig utført arbeid,

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

- Toalettrom
- Vannbåren varme