

Sørskårvegen 421A

4121 TAU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1999

BRA: 70 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

15

TG-3

2

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26340>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredstillende tetteskikt/membraner i våtsoner iht. dagens krav. Dusjkabinett skjermer for belastning. Bad/vaskerom er i daglig bruk.

Anbefalte tiltak overflater

Bad/vaskerom tilfredstiller ikke forskriftskrav til tetteskikt i våtsoner. Det anbefales oppgradering til dagens krav for våtrom.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredstillende tetteskikt/membraner i våtsoner iht. dagens krav. Dusjkabinett skjermer for belastning. Bad/vaskerom er i daglig bruk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bad/vaskerom tilfredstiller ikke forskriftskrav til tetteskikt i våtsoner. Det anbefales oppgradering til dagens krav for våtrom.

Kostnadsestimat er satt omtrentlig og må ses i sammenheng med overflater.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det anbefales søylesko hvor treverk går mot fjell for å unngå fuktskader. Eier har nylig utbedret deler av rørføringer/gjennomgang i stubbeloft på egeninnsats.

Anbefalte tiltak

Det anbefales søylesko hvor treverk går mot fjell for å unngå fuktskader. Det bør kontrolleres rørføringer i stubbeloftskonstruksjon og eventuell bedre tetting rundt for å unngå mus/trekk opp i isolasjon/etasjeskille. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse oppbygd på pilarer med rekkverk i glass og metall er i god stand (TG1). Terrassebord ved inngangsparti er fra byggeåret. Oppgraderinger anbefales.

Anbefalte tiltak

Terrassebord ved inngangsparti er fra byggeåret og har enkelte steder noe slitasje/påbegynnende råte. Enkelte terrassebord ligger for nært terreng. Det anbefales utskiftning av terrassebord ved inngangsparti i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Vinduer og Ytterdører har noe slitasje på rammer/foringer/beslag og pakninger.

Balkongdør er ikke montert iht. anbefalt løsning (Sintef) Kuldebro kan oppstå grunnet nåværende montering.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og jevnlig kontroll anbefales.

Takvindu bør på sikt skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er enkelte rennemerker på pipe på loft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales kontroll av utvendig pipebeslag.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.

Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Grunnet alder er det mindre lekkasjer i takrenneskjøter.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og jevnlig kontroll anbefales.

Det bør på sikt påregnes oppgraderinger.

Taktekking

Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales som normalt.

Beslag rundt pipe og sløyser/overganger anbefales nærmere kontrollert.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere iht. forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av snøfangere iht. dagens krav.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble målt høydeforskjeller på kontrollerte steder i begge etasjer på ca 10mm.

Det opplyses av eier om tidligere trekk rundt pipe og på bad ved rørføringer fra krypkjeller til 1. etasje.

Lokale utbedringer er utført på egeninnsats.

Jevnlig kontroll/vedlikehold anbefales.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales.

Trapp

Oppsummering

Trapp tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgradering til dagens krav for trapp til rom for varig opphold.

Avløpsrør

Oppsummering

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales kontroll av anlegget.

Vannledninger

Oppsummering

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Normal levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Anbefalte tiltak

Bereeder mangler vannstopper, og fast tilkobling med egen bryter iht tekniske forskrifter.

Bereeder fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 grunnet alder og utførelse.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig kontroll og ettersyn må påregnes.
Oppgraderinger anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk ventilasjon bør påregnes montert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilasjon bør påregnes montert.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt fuktsøk på gulv med protimeter MMS3 og det viser ikke tegn til fukt på befaringsdagen.
Fuktskjolder rundt tidligere ventilasjons hull i tak ble observert.

Anbefalte tiltak fukt

Utbedring og montering av mekanisk avtrekk bør etableres.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er ikke kontrollert.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse iht. matrikkeldata/kommunale opplysninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i 1. Etasje ble målt på kontrollerte steder til 217,5cm til 218,5cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.1.2025

Rapportdato
9.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tina Egeland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jan Sturle Andersen Telefon: 47156767
Firma: Taksering SørVest AS Epost: sturle@takseringas.no
Adresse: Halfdan Kjerulfsvei 5, 4023
Stavanger



Informasjon om boligen

Adresse: Sørskårvegen 421A, 4121 Tau

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	69	Bruksnr:	8	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1999 - iht Norkart/matrikkeldata						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig med byggeår fra 1999.

Bygningen har grunnmur, med krypkjeller og åpen fundamentering på pilarer.

Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående tre kledning. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer med 2-lags glass.

Innvendige vegger og tak er kledd med trepanel.

Gulvoverflater i tre.

Boligen har hovedsaklig originale overflater og bygningskomponenter.

Boligen er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje iht alder.

Interreserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	39	0	0	58
Loft	31	31	0	0	0
Totalt m²	70	70	0	0	58

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	43	31	12
Totalt m²	43	31	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	38	1	Gang, Bad/Vaskerom, Trapp, Stue/Kjøkken, kott	
Loft	31	31	0	Gang/Trapp, 3 soverom	
Totalt m²	70	69	1		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Soverom på loft med takvindu er i underkant av dagens arealkrav til rom for varig opphold.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, 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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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-1
Fritidsboligen er satt opp med grunnmur og krypkjeller med søylefundamenter. Det er stubbeloftskonstruksjon, og åpent ned mot fjell i krypkjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Annet
Grunnmur i betong, med krypkjeller og søylefundamentering. Stubbeloftskonstruksjon.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Konstruksjon er kontrollert fra luke til krypkjeller.	



6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Det er en kryptkjeller med tilkomst via luke under terrasse.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryptkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryptrommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryptkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryptrommet

Kryptkjeller ble inspisert fra luke. Det er ikke synlige fuktmerker i konstruksjoner ved visuell kontroll. Det er naturlig med noe fukt da det vil komme tilsig med vann fra fjell. Enkelte søylepunkter i tre står direkte mot fjell.

Oppsummering av kryptkjeller

TG-2

Det anbefales søylesko hvor treverk går mot fjell for å unngå fuktskader. Eier har nylig utbedret deler av rørføringer/gjennomgang i stubbeloft på egeninnsats.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales søylesko hvor treverk går mot fjell for å unngå fuktskader. Det bør kontrolleres rørføringer i stubbeloftskonstruksjon og eventuell bedre tetting rundt for å unngå mus/trekk opp i isolasjon/etasjeskille. Jevnlign kontroll og ettersyn anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon med pilarer.
Terrassebord i tre.
Terrassebord ved inngangsparti er fra byggeåret og har enkelte steder noe slitasje/påbegynnende råte.
Deler av terrasse og bjelkelag er oppgradert/utbedret i 2023.
Rekkverk i glass og metall fra 2024.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Deler av terrasse og bjelkelag er oppgradert/utbedret i 2023.
Rekkverk i glass og metall fra 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja



Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse oppbygd på pilarer med rekkverk i glass og metall er i god stand (TG1)
Terrassebord ved inngangsparti er fra byggeåret. Oppgraderinger anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassebord ved inngangsparti er fra byggeåret og har enkelte steder noe slitasje/påbegynnende råte.

Enkelte terrassebord ligger for nært terreng.

Det anbefales utskiftning av terrassebord ved inngangsparti i tiden som kommer.

6.5 Vinduer og dører



Takvindu har fuktmerker/slitasje.

Beskrivelse

Vinduer og dører fra byggeåret.
Balkongdør er skiftet i 2024 på egeninnsats.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør er skiftet i 2024.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Vinduer og Ytterdører har noe slitasje på rammer/foringer/beslag og pakninger.

Balkongdør er ikke montert iht. anbefalt løsning (Sintef) Kuldebro kan oppstå grunnet nåværende montering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og jevnlig kontroll anbefales.

Takvindu bør på sikt skiftes ut.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Kledning er oppmalt i 2024 og fremstår i god stand for alderen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	
Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320 Det må påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold iht. alder og slitasje.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det er enkelte rennemerker på pipe på loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales kontroll av utvendig pipebeslag.	



6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag. Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320 Grunnet alder er det mindre lekkasjer i takrenneskjøter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og jevnlig kontroll anbefales. Det bør på sikt påregnes oppgraderinger.	

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	Betongstein
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?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 40 år er oversteget. Byggforskserien 700.320	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales som normalt. Beslag rundt pipe og sløyser/overganger anbefales nærmere kontrollert.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det mangler snøfangere iht. forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales montering av snøfangere iht. dagens krav.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er stubbeloftskonstruksjon med bjelkelag i tre mot krypkjeller. Bjelkelag i tre som etasjeskille mot loft.	

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det ble målt høydeforskjeller på kontrollerte steder i begge etasjer på ca 10mm.
Det opplyses av eier om tidligere trekk rundt pipe og på bad ved rørføring fra krypkjeller til 1. etasje. Lokale utbedringer er utført på egeninnsats.
Jevnlig kontroll/vedlikehold anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Elementpipe og ildsted fra byggeåret.

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?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Utvendig pipebeslag og gjennomføring fra 1.etasje til krypkjeller er beskrevet under etasjeskille og Loft/takkonstruksjon.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkenet fra byggeåret med god skapplass. Oppmalte fronter i 2024. Frittstående hvitevarer. Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag. Vannstopper/waterguard og komfyrvakt anbefales installert iht dagens krav. Normal levetid på kjøkkenet er 15-20 år</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse iht. matrikkeldata/kommunale opplysninger.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyde i 1. Etasje ble målt på kontrollerte steder til 217,5cm til 218,5cm.	
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	
Trapp i tre fra byggeåret.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trapp tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales oppgradering til dagens krav for trapp til rom for varig opphold.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Felles septiktank, vann og avløp med seksjon 1.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Vurdering er basert på alder.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.</p> <p>Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales kontroll av anlegget.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgraderinger på bad/vaskerom av tidligere eier. Etterisolering av vannledninger er utført i 2024. (Egeninnsats)	
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. På generelt grunnlag anbefales kontroll av anlegget.

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?	Ukjent
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?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe installert i 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service vil bli utført før overtagelse, opplyst av eier.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Varmepumpe er ikke kontrollert.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Normal levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereider mangler vannstopper, og fast tilkobling med egen bryter iht tekniske forskrifter. Bereider fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilering.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Trepanel på vegger og i tak.

Tregulv i toalett del, og belegg på gulv i dusj/vaskeromsdel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Diverse utbedringer er utført av nåværende eier.

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? Ja

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? Ja

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?

Ja

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredstillende tetteskikt/membraner i våtsoner iht. dagens krav.
Dusjkabinett skjermer for belastning.
Bad/vaskerom er i daglig bruk.

Anbefalte tiltak overflater

Bad/vaskerom tilfredstiller ikke forskriftskrav til tetteskikt i våtsoner.
Det anbefales oppgradering til dagens krav for våtrom.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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-3

Det er ikke tilfredstillende tetteskikt/membraner i våtsoner iht. dagens krav.
Dusjkabinett skjermer for belastning.
Bad/vaskerom er i daglig bruk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bad/vaskerom tilfredstiller ikke forskriftskrav til tetteskikt i våtsoner.
Det anbefales oppgradering til dagens krav for våtrom.

Kostnadsestimat er satt omtrentlig og må ses i sammenheng med overflater.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er montert servant med blandebatteri, speil, dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2 grunnet alder og utførelse.



Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig kontroll og ettersyn må påregnes.
Oppgraderinger anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Ventilering via vindusåpning.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk ventilasjon bør påregnes montert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk ventilasjon bør påregnes montert.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er foretatt fuktsøk på gulv med protimeter MMS3 og det viser ikke tegn til fukt på befaringsdagen.
Fuktskjolder rundt tidligere ventilasjons hull i tak ble observert.

Anbefalte tiltak fukt

Utbedring og montering av mekanisk avtrekk bør etableres.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant