

# Nordbygda 56

## 4130 HJELMELAND

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

BRA: 283 m<sup>2</sup>

BRA-i: 266 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

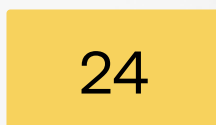
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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/27396>

### 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

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det må påregnes utskiftninger av vinduer og dører iht. alder og slitasje i tiden som kommer. Innsettningsdetaljer/overganger er flere steder utilstrekkelig og fører til fukt/råteskader over tid. Slitasje grunnet manglende vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer for å unngå følgeskader i tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales på generelt grunnlag utskiftninger iht alder og slitasje i tiden som kommer. Kostnadsestimat settes omtrentlig for hele boligen og garasje.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

### Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. Etasje av eldre dato.

Hvitmalte fronter.

Frittstående hvitevarer.

Det er foretatt fuktsøk ved oppvaskmaskin, vask og kjøleskap uten utslag.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning er av eldre dato.

Rekvirent opplyser om tidligere vannlekkasje som er utbedret på egeninnsats. fuktmerker registreres i underskap og på parkett/gulv.

Pakning under vask er ikke tett og har drypplekkasje (TG3)

Det må påregnes oppgraderinger

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

### Våtrom: Bad 2. etasje.

#### Oppsummering

Bad 2. etasje fra byggeåret.

Det har tidligere vært lekkasje i vegg/tilkobling i dusjsone. Det registreres fuktmerker av eldre dato.

Det ble på befæringsdatoen ikke registrert fukt i konstruksjon mot dusjsone.

Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Våtrom: Vaskerom 1. Etasje

#### Oppsummering

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vaskerommet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

## Våtrom: Vaskerom kjeller

### Oppsummering

Vaskerom fra byggeåret i enkel utførelse.

### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Våtrom: Bad kjeller

### Oppsummering

Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder. Høy slitasje og alder registreres.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Øvrig: Garasje

### Oppsummering

TG2/TG3

Grunnmur/ringmur i lecablokker/betong fra byggeåret.

Reisverk i tre med trekledning.

Drenering/fuktsikring er ikke synlig.

Fuktinntrengning i overgang vegg/gulv registreres mot "vei"

Saltak tekket med betongtakstein.

Vinduer på loft har fukt/råteskader.

Fukt og fuktmerker i sutak/takkonstruksjon registreres.

Enkelte kleddingsbord har råte og høy slitasje.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og oppgraderinger iht. alder og slitasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

TG2/TG3

Normal levetid på drenering er 20- 60 år.

Byggforskserien 700.320

Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur. Det er trolig ikke ivarettatt fuktsikring mot grunn.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Det anbefales nærmere undersøkelser og utskiftninger/etablering av fuktsikring av rom under terreng og mot grunnmur kan ikke utelukkes.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss og sprikk enkelte steder på grunnmur/betong overflater. Registrerte anmerkninger har trolig årsak i sviktende derering/fuktsikring.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes nærmere undersøkelser og jevnlig kontroll over tid for å avdekke årsak og eventuelle tiltak.

Det kan ikke utelukkes kostnader ifm med utbedringer. Kostnadsbilde er vanskelig å estimere.

---

## Støttemur

### Oppsummering

TG2/TG3

Det er ikke montert rekkverk iht. dagens krav.

Det registreres høy alder og slitasje på forstøtningsmurer.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold iht. alder og slitasje.

Oppgraderinger på rekkverk anbefales til dagens krav.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Betong/lettklinker/leca med pussede overflater i rom under terreng. Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og terreng.

Hulltaking og fuktmåling er ikke mulig. Det observeres i vedbod og vaskerom tegn til fuktgjennomslag.

Rom under terreng er å regne som en risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med drenering/terreng/grunnmur.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes.

Utbedring av ventilasjon opp til dagens krav anbefales.

Det anbefales nærmere undersøkelser i tiden som kommer.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

TG2/TG3 grunnet manglende vedlikehold og ufagmessigheter av utførelse.

Glassfibertekking TG3.

Terrasser/trekonstruksjoner TG2/TG3

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes ytterligere undersøkelser, oppgraderinger og vedlikehold iht. alder og slitasje.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Reisverk i tre er oppført på grunnmur i betong.

Kledning er stort sett fra byggeåret.

Det er gjort enkelte oppgraderinger/vedlikehold opp gjennom årene.

Kledning mot Øst (Vei) har lite lufting, og ligger tilføyet terreng. Det er begrenset ventilasjon til rom under terreng, og det kan komme fukt inn via ventileringsluge i grunn mot yttervegg.

På kontrollerte steder er det manngangfull lufting og museband iht. dagens krav.

Enkelte kledningsbord har påbegynnende fukt/råte. (TG3)

---

### Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord iht. alder og slitasje må påregnes.  
Det bør påregnes bedre overgang og lufting av kledning som ender for nært mot grunn.  
Nærmere undersøkelser og kontroll/vedlikehold bør påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det ble på befaringdagen foretatt fuktnålinger i loft konstruksjoner ved stikkprøver uten utslag over tillatte verdier.  
Fuktmerker i suktak og plater på etasjeskille registreres.  
Fuktinndriv ved vær og vind kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og oppgraderinger bør vurderes i tiden som kommer.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp har oversteget 100% av levetid.  
Lekkasjer i skjøter registreres.

### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og på sikt utskiftninger.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

TG2 grunnet alder.  
Ujevnheter som normalt.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taktekking har høy alder og slitasje.  
Blybeslag i overganger har høy slitasje og bør undersøkes nærmere.  
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales kontroll av taktekking.  
Oppgraderinger anbefales.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Snøfangere iht dagens krav er ikke montert.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales montering av søfangere iht. dagens krav.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det ble målt høydeforskjeller på over 15mm på kontrollerte steder på etasjeskille og gulv mot grunn. Ujevnheter og knirk er ikke uvanlig på eldre boliger.

### Anbefalte tiltak

Oppgraderinger/avretting etter ønske/behov.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Leca/Elementspipe fra byggeåret.  
Pipebeslag er utvendig kontrollert fra bakkenivå.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag bør det påregnes kontroll av feievesen.  
Det anbefales kontroll/utskiftning av utvendig pipebeslag grunnet alder.

---

## Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret

### Oppsummering av avtrekk

TG2 grunnet alder.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales utskiftning.

---

## Toalettrom: 1. Etasje

### Oppsummering

Toalettrommet har overflater med parkett på gulv, tapetserte vegger og malte takflater.  
Innredning med gulvstående toalett, speil og servant med blandedbatteri.  
Alder på overflater og innredning er av eldre dato.  
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

### Anbefalte tiltak

Alder på innredning og overflater har oversteget normal levealder.  
Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer.  
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

## Trapp: Innvendig

### Oppsummering

Slitasje registreres som normalt iht. alder.  
Trapp tilfredstiller ikke dagens krav.  
Åpninger mellom trinn og rekkverk er for store. (Dagens krav er 10cm mellom trinn, og 5cm på horisontale spiler/plank.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales oppgraderinger til dagens krav.

---

## Trapp: Utvendig

### Oppsummering

TG2/TG3 på utvendig trapp.  
Rekkverk mangler stedvis. Det mangler håndløper. Det er for store mellomrom mellom spiler.  
Trapp har ikke tilfredstillende beslag/overgangs løsning mot grunnmur.



### Anbefalte tiltak

Det anbefales utbedringer av beslag/overgang mot grunnmur.  
Rekkverk anbefales oppgradert til dagens krav.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det anbefales nærmere kontroll og utskiftninger i tiden som kommer. Det er tidligere vert lekkasjer fra kjøkken 1. etasje, som vises i tak på kjøkken i underetasje.  
Det ble ikke påvist fukt i tak fra kjøkken i kjeller eller gulv på kjøkken 1. etasje.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes nærmere kontroll. Utbedringer kan ikke utelukkes.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

TG2 grunnet alder.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Ved utskiftning av bad/vaskerom/kjøkken vil det være fordelaktig med oppgradering til dagens krav med rør i rør system.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

TG2 grunnet alder.

### Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse/service anbefales grunnet alder og ukjent service intervall.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.  
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Ventilasjon

#### Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak

I rom som mangler ventilering bør det etableres.  
Balansert ventilasjon anbefales installert iht. dagens krav.

---

## Øvrig: Vinterhage/Delvis innglasset balkong

#### Oppsummering

TG2/TG3

Det registreres høy slitasje og påbegynnende råte enkelte steder.

#### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes større oppgraderinger/utskiftninger.

---

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk/romløsninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**28.2.2025**

Rapportdato  
**19.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Boet til Isolde Hedvig Papok Børve**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Arild Børve**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Boligen er ett dødsbo, og rekvirent har derfor begrenset kunnskap om eiendommen/boligen.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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



#### 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: **Nordbygda 56, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr: **1133** Gårdsnr: **58** Bruksnr: **31** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **1985 - iht Norkart/matrikkel info**  
Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med byggeår fra 1985.  
Grunnmur oppført i betong.  
Veggkonstruksjonen i tre som er utvendig kledd med trekledning.  
Taket har saltaksform tekket med betongstein.  
Etasjeskillere av tre.  
Vinduer i tre.  
Ytterdører og balkongdører i tre.  
Innvendige overflater er stort sett fra byggeår/eldre dato og har behov for oppgraderinger.  
Interreserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Garasje av ukjent alder.  
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og reisverk i tre med trekledning.  
Taket har saltaksform tekket med betongstein.  
Etasjeskillere av trebjelkelag.  
Vinduer i tre.  
Garasjeport og ytterdør i tre.  
Garasjen har behov for utskiftninger/oppgraderinger. (TG2/TG3)

Naust/Sjøbod av eldre ukjent alder.  
(Det foreligger bruksrett på tilbygg av naust iht. opplysninger gitt på befaringsdagen)

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedrørende opplysningene gitt ovenfor.  
Naust/Sjøbod er ikke vurdert av takstmann.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	283	266	17	0	83
Garasje	24	0	24	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>307</b>	<b>266</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>83</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	106	89	17	0	16
1. etasje	95	95	0	0	59
2. etasje/loft	82	82	0	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>283</b>	<b>266</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>83</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft	93	82	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>93</b>	<b>82</b>	<b>11</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	89	78	11	Entrè/gang, Vaskerom, Kjøkken, Bad, Trapperom, Stue, Soverom.	2 stk boder innvendig. 1 stk eksternt bod med inngang fra utsiden.
1. etasje	95	95	0	Entrè, gang/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue	
2. etasje/loft	82	82	0	Gang/trapp, 4 soverom, bad	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>266</b>	<b>255</b>	<b>11</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24	0	0
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	10	0	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	24	0	24		Garasje med bod og mellomgang har totalareal på 26m2 Garasje har areal på 16m2 Bod tilhørende garasje med oppgang til loft har areal på 8m2 Mellomgang Garasje/bolig har areal på 2m2 (Ikke medtatt i arealberegning)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>		

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur/ringmur i lecablokker/betong fra byggeåret. Drenering/fuktsikring er ikke synlig.	
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
TG2/TG3 Normal levetid på drenering er 20- 60 år. Byggforskserien 700.320 Det er ikke synlig fuktsikring mot grunnmur. Det er trolig ikke ivaretatt fuktsikring mot grunn. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Det anbefales nærmere undersøkelser og utskiftninger/etablering av fuktsikring av rom under terreng og mot grunnmur kan ikke utelukkes. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

## 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur i leca/lettklinker blokker og betong som er innvendig/utvendig delvis pusset/behandlet. TG2/TG3

Det registreres ufagmessigheter i utførelse og fukt ble observert flere steder. Overgang fra gulv/vegg på garasje har fuktinntrengning. Det observeres fuktslag/salt/kalkutslag på grunnmur.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign), Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss og sprikk enkelte steder på grunnmur/betong overflater. Registrerte anmerkninger har trolig årsak i sviktende derering/fuktsikring.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes nærmere undersøkelser og jevnlig kontroll over tid for å avdekke årsak og eventuelle tiltak.

Det kan ikke utelukkes kostnader ifm med utbedringer. Kostnadsbilde er vanskelig å estimere.





## 6.3 Støttemur



### Beskrivelse

Støttemurer i betong og lødd stein av varierende alder.  
Rekvirent opplyser om støttemur i betong mot vei er komunalt ansvar.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

### Oppsummering av støttemur

**TG-2**

TG2/TG3

Det er ikke montert rekkverk iht. dagens krav.  
Det registreres høy alder og slitasje på forstøtningsmurer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold iht. alder og slitasje.  
Oppgraderinger på rekkverk anbefales til dagens krav.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Vegger mot grunn har ikke påforede konstruksjoner.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja



Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Betong/lettklinker/leca med pussede overflater i rom under terreng. Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og terreng.

Hulltaking og fuktmåling er ikke mulig. Det observeres i vedbod og vaskerom tegn til fuktgjennomslag.

Rom under terreng er å regne som en risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med drenering/terreng/grunnmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes.

Utbedring av ventilasjon opp til dagens krav anbefales.

Det anbefales nærmere undersøkelser i tiden som kommer.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse, Balkong, Platting

Terrasser, balkonger og plattinger av varierende eldre dato.

Terrasse med glassfibertekking 1. etasje må påregnes oppgradert da levetid og utførelse ikke er tilstrekkelig. (TG3)

Terrassebord har slitasje.

Rekkverkshøyder er under dagens krav på 1m.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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-2

TG2/TG3 grunnet manglende vedlikehold og ufagmessigheter av utførelse.

Glassfibertekking TG3.

Terrasser/trekonstruksjoner TG2/TG3

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes ytterligere undersøkelser, oppgraderinger og vedlikehold iht. alder og slitasje.

## 6.6 Vinduer og dører



### Beskrivelse

Vinduer og dører av varierende alder og slitasje. TG3 settes grunnet enkelte vinduer og dører har ufagmessige innsettningsdetaljer som kan føre til fukt i tilliggende konstruksjoner og følgeskader kan oppstå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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 må påregnes utskiftninger av vinduer og dører iht. alder og slitasje i tiden som kommer. Innsettningsdetaljer/overganger er flere steder utilstrekkelig og fører til fukt/råteskader over tid. Slitasje grunnet manglende vedlikehold.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer for å unngå følgeskader i tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales på generelt grunnlag utskiftninger iht alder og slitasje i tiden som kommer. Kostnadsestimat settes omtrentlig for hele boligen og garasje.

### Utbedringskostnader

Over 300 000



## 6.7 Yttervegger



Type fasade

Leca, Betong, Bordkledning, Tømmer

Yttervegger på bolig og garasje med grunnmur i betong og reisverk/takkonstruksjon i tre fra byggeåret.

Boligen er utvendig kledd med trekledning. Varierende alder og slitasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Reisverk i tre er oppført på grunnmur i betong.

Kledning er stort sett fra byggeåret.

Det er gjort enkelte oppgraderinger/vedlikehold opp gjennom årene.

Kledning mot Øst (Vei) har lite lufting, og ligger tilføyet terreng. Det er begrenset ventilasjon til rom under terreng, og det kan komme fukt inn via ventileringsluke i grunn mot yttervegg.

På kontrollerte steder er det manngelfull lufting og museband iht. dagens krav.

Enkelte kledningsbord har påbegynnende fukt/råte. (TG3)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord iht. alder og slitasje må påregnes.

Det bør påregnes bedre overgang og lufting av kledning som ender for nært mot grunn.

Nærmere undersøkelser og kontroll/vedlikehold bør påregnes.



## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft medkonstruksjoner i tre.  
Mekanisk avtrekksvifte er montert.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det ble på befaringdagen foretatt fuktmålinger i loft konstruksjoner ved stikkprøver uten utslag over tillatte verdier.

Fuktmerker i suktak og plater på etasjeskille registreres.

Fuktinndriv ved vær og vind kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll og oppgraderinger bør vurderes i tiden som kommer.



## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Takrenner og nedløp har oversteget 100% av levetid. Lekkasjer i skjøter registreres.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og på sikt utskiftninger.	

## 6.10 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?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
TG2 grunnet alder. Ujevnheter som normalt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Saltakskonstruksjon i tre tekket med betongtakstein fra byggeåret.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Taktekking har høy alder og slitasje.          Blybeslag i overganger har høy slitasje og bør undersøkes nærmere.          Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales kontroll av taktekking.          Oppgraderinger anbefales.</p>	

## 6.12 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
<p>Snøfangere iht dagens krav er ikke montert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales montering av søfanger iht. dagens krav.</p>	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Betongdekke
<p>Etasjeskillere i tre og betong mot grunn.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble målt høydeforskjeller på over 15mm på kontrollerte steder på etasjeskille og gulv mot grunn.          Ujevnheter og knirk er ikke uvanlig på eldre boliger.</p>	

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger/avretting etter ønske/behov.

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
-----------	---------

Elements-pipe fra byggeåret.  
Brannmur i stue 1. Etasje av teglstein.  
Ildsted i 1. Etasje er ca 15-20 år opplyst av rekvirent.  
Det mangler oppkant innvendig i peis mot luke.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

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?	Ja
---	----

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?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Leca/Elementspipe fra byggeåret.  
Pipebeslag er utvendig kontrollert fra bakkenivå.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag bør det påregnes kontroll av feievesen.  
Det anbefales kontroll/utskiftning av utvendig pipebeslag grunnet alder.

## 6.15 Kjøkken: 1. Etasje fra byggeåret



### Overflater og innredning

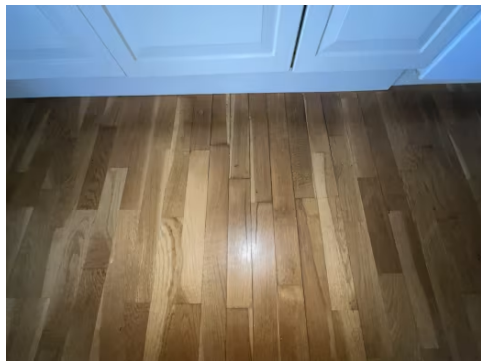
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
--	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkenet i 1. Etasje av eldre dato.  
Hvitmalte fronter.  
Frittstående hvitevarer.  
Det er foretatt fuktsøk ved oppvaskmaskin, vask og kjøleskap uten utslag.



#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning er av eldre dato.  
Rekvirent opplyser om tidligere vannlekkasje som er utbedret på egeninnsats. fuktmerker registreres i underskap og på parkett/gulv.  
Pakning under vask er ikke tett og har drypplekkasje (TG3)  
Det må påregnes oppgraderinger

#### Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekk av eldre dato.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
TG2 grunnet alder.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Det anbefales utskiftning.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk/romløsninger.	
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 midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom: 1. Etasje





Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Naturlig avtrekk via vindusåpning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

#### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Toalettrommet har overflater med parkett på gulv, tapetserte vegger og malte takflater.

Innredning med gulvstående toalett, speil og servant med blandebatteri.

Alder på overflater og innredning er av eldre dato.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alder på innredning og overflater har oversteget normal levealder.

Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

## 6.18 Trapp: Innvendig



Beskrivelse

Innvendige trapper i tre fra byggeåret.

Garasjetrapp i tre av eldre dato.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

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?

Nei

#### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Slitasje registreres som normalt iht. alder.

Trapp tilfredstiller ikke dagens krav.

Åpninger mellom trinn og rekkverk er for store. (Dagens krav er 10cm mellom trinn, og 5cm på horisontale spiler/plank.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales oppgraderinger til dagens krav.



## 6.19 Trapp: Utvendig



### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.  
Rekkverk i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

TG2/TG3 på utvendig trapp.  
Rekkverk mangler stedvis. Det mangler håndløper. Det er for store mellomrom mellom spiler.  
Trapp har ikke tilfredstillende beslag/overgangs løsning mot grunnmur.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedringer av beslag/overgang mot grunnmur.  
Rekkverk anbefales oppgradert til dagens krav.

## 6.20 Avløpsrør



Lekkasje på avløpsrør under vask kjøkken 1. Etasje TG3.  
Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.  
Kostnadsestimat er vanskelig å anslå uten utvidet kontroll.

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast, trolig fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Det anbefales nærmere kontroll og utskiftninger i tiden som kommer. Det er tidligere vert lekkasjer fra kjøkken 1. etasje, som vises i tak på kjøkken i underetasje..  
Det ble ikke påvist fukt i tak fra kjøkken i kjeller eller gulv på kjøkken 1. etasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må påregnes nærmere kontroll. Utbedringer kan ikke utelukkes.

## 6.21 Vannledninger



Irr/korrosjon registreres.

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?	Ikke kontrollert

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

TG2 grunnet alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales nærmere undersøkelser.  
Ved utskiftning av bad/vaskerom/kjøkken vil det være fordelaktig med oppgradering til dagens krav med rør i rør system.

## 6.22 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Skrusikringer fra byggeåret.	
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?	Ja
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.23 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft til luft montert i stue 1. etasje. Alder er ca fra 2010.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
TG2 grunnet alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere undersøkelse/service anbefales grunnet alder og ukjent service intervall.	

## 6.24 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
200	
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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og vinduer  
Rom uten ventilering i yttervegger registreres i flere rom.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I rom som mangler ventilering bør det etableres.  
Balansert ventilasjon anbefales installert iht. dagens krav.

## 6.26 Våtrom: Bad 2. etasje.



### Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad 2. etasje fra byggeåret.  
Det har tidligere vært lekkasje i vegg/tilkobling i dusjsone. Det registreres fuktmerker av eldre dato.  
Det ble på befæringsdatoen ikke registrert fukt i konstruksjon mot dusjsone.  
Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



## 6.27 Våtrom: Vaskerom 1. Etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet er fra byggeåret.  
Vaskerommet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder.

### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

## 6.28 Våtrom: Vaskerom kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom fra byggeåret i enkel utførelse.

### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.29 Våtrom: Bad kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har oversteget levetid iht byggforsk og har slitasje iht. alder. Høy slitasje og alder registreres.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000





## 6.30 Øvrig: Garasje



### Beskrivelse

Garasje av ukjent eldre dato.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

#### TG2/TG3

Grunnmur/ringmur i lecablokker/betong fra byggeåret.

Reisverk i tre med trekledning.

Drenering/fuktsikring er ikke synlig.

Fuktinntrengning i overgang vegg/gulv registreres mot "vei"

Saltak tekket med betongtakstein.

Vinduer på loft har fukt/råteskader.

Fukt og fuktmerker i sutak/takkonstruksjon registreres.

Enkelte kledningsbord har råte og høy slitasje.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes ytterligere undersøkelser og oppgraderinger iht. alder og slitasje.

### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Merker bak strømkabel observeres.



## 6.31 Øvrig: Naust/Sjøbod/brygge



Naust/sjøbod, tilbygg på naust/sjøbod med annen bruksrett, røkhuis og brygge er ikke vurdert av takstmann.

### Beskrivelse

Naust/Sjøbod, brygge og røkebod av ukjent alder.  
Det opplyses om del av naust/sjøbod er tilknyttet bruksrett av annen part.  
Naust/Sjøbod, brygge og røkebod er ikke vurdert av takstmann.

Arealmålinger er satt omtrentlig.

Areal Naust: ca 22m<sup>2</sup>  
Areal tilbygg med annen bruksrett: ca 16m<sup>2</sup>  
Areal Røkhuis: ca 3m<sup>2</sup>

Ca total areal brygge: 85m<sup>2</sup>

## 6.32 Øvrig: Vinterhage/Delvis innglasset balkong



### Beskrivelse

Delvis innglasset balkong av eldre dato.  
Det registreres høy slitasje og punkterte vinduer.  
Ufagmessigheter observeres.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

### TG2/TG3

Det registreres høy slitasje og påbegynnende råte enkelte steder.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes større oppgraderinger/utskiftninger.

## 6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant