

Bjørkåsbakkjen 5 4237 SULDALSOSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

BRA: 347 m²

BRA-i: 303 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

15

TG-3

4

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33305>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplast / klemlist på grunnmursplast, deler av dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og det registreres fukt etter hulltaking i hobbyrom, se punkt "rom under terreng" for mer info.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte drenering og grunnmursplast rundt huset.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres utettheters rundt vindu i garasje, innvendig tegn etter kondens, kjeller dør er stri / tar i karm, råteskader og værslette karmen / dører.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte samtlige vinduer dører utenom de som ble byttet i 2013.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG-3 pga. råteskader i vegg mellom bad / toalettrom, manglende tettesjikt, manglende fall på gulv og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av bad / toalettrom med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nye baderomsinredning og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak

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.

Yttervegger

Oppsummering

Det registrert ikke bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, slitte overflater og stedvis råteskader i trekledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, overflatebehandle slitte overflater og bytte treverk med råteskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og muselort på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge ny tekking rundt pipe, kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Øst.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i takrenne mot Øst, ellers bør en utbedring sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres nedsig på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å forsterke takkonstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose på taket og stålplater, underlagspapp / lekter har passert 25 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, tekke rundt pipe og vurdere å bytte taktekking pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på loft soverom mot Sør, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på loft soverom mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik gang / loftstue, målt fra soveromsdør mot Sør til soveromsdør mot Nord. 30 mm. avvik i gang loft, målt fra pipe til vegg mot Øst. 25 mm. avvik på loft soverom mot Nord, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på loft soverom mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik 1 etg. soverom mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i stue 1 etg. mot Vest, målt fra dør til vegg mot Nord. 35 mm. avvik på kjøkken, målt fra vindfang til midt på gulv. 10 mm. avvik i stue, målt fra midt på gulv til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue, målt fra midt på gulv til vegg mot Sør. Ujevnheter i grovkjeller (ikke målt) I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ malte slette fronter, laminat / alu. benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 2 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres slitte overflater, strie skuffer og fronter tar i hverandre.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å vurdere utskiftning av kjøkken og rette av gulv.

Toalettrom

Oppsummering

Det er råteskader i vegg mellom toalettrom og bad. Se punkt " våtrom bad" for mer info. Det er også manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Toalettrom bør oppgraderes i sammenheng med badet og det bør monteres mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk, åpninger i rekkverket over 10 cm. rekkverk måles til 50 cm. mangler håndløper langs veggen og mangler rekkverk på utvendig trapp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre knirk, minske åpninger i rekkverket til max 10 cm. høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av boligens elanlegg er av eldre dato, uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det er parafin dagtank, ukjent om det er nedgravd tank.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne parafintanker.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke tilkomst til krypkjeller under vindfang.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
2.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjersti Hatlen Lunde**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Sveinung Lunde**

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

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: **Bjørkåsbakkjen 5, 4237 Suldalsosen**

Kommunenr:	1134	Gårdsnr:	27	Bruksnr:	21	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1964 - I følge eier						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Suldal.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med lakkerte stålplater.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, tepper, malte plater og belegg.
Vegger er i hovedsak belagt med malte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

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

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovner og elektriske panelovner.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registrere slitte

overflater, innerdører tar i karm og større oppgraderinger av eiendommen må påberegnes.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig med garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	142	111	31	0	0
1. etasje	160	147	0	13	0
Loft	45	45	0	0	0
Totalt m²	347	303	31	13	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	73	45	28
Totalt m²	73	45	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	111	44	67	Hobbyrom	Grovkjeller m/ gang og boder
1. etasje	147	147	0	2 vindfang, trapperom, toalettrom, bad, gang, 3 soverom, kjøkken og 2 stuer	
Loft	45	39	6	Gang / stue, trapp og 2 soverom	Bod
Totalt m²	303	230	73		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft 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)

BRA-e (eksternt bruksareal) 2 stk. Garasjer.

Takhøyde kjeller, målt i hobbyrom 2,11 mtr. 1 etg. målt i stue 2,34 mtr. og 1 etg. målt i innglasset balkong 2,41 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

I følge eier er det drenert mot Vest for ca. 10 - 12 år siden.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? 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? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende topplist / klemlist på grunnmursplast, deler av dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og det registreres fukt etter hulltaking i hobbyrom, se punkt "rom under terreng" for mer info.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte drenering og grunnmursplast rundt huset.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres stedvis sprekkdannelser 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 Kryp kjeller



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
TG-IU	
Det er ikke tilkomst til kryp kjeller under vindfang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kryp kjeller.	



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Hobbyrom er i følge eier innredet i 1979.	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sørøst vendt innglasset balkong på 13 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på soverom loft mot Sør, soverom på loft mot Nord og begge soverom 1 etg mot Sør har nye vindu fra 2013.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres utettheters rundt vindu i garasje, innvendig tegn etter kondens, kjeller dør er stri / tar i karm, råteskader og værslitte karmen / dører.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte samtlige vinduer dører utenom de som ble byttet i 2013.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er kledning mot Sør byttet i 2013.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registrert ikke bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, slitte overflater og stedvis råteskader i trekledning.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, overflatebehandle slitte overflater og bytte treverk med råteskader.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
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?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og muselort på loft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge ny tekking rundt pipe, kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

6.9 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

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Øst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rette opp skjevheter i takrenne mot Øst, ellers bør en utbedring sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres nedsig på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å forsterke takkonstruksjonen.

6.11 Taktekking

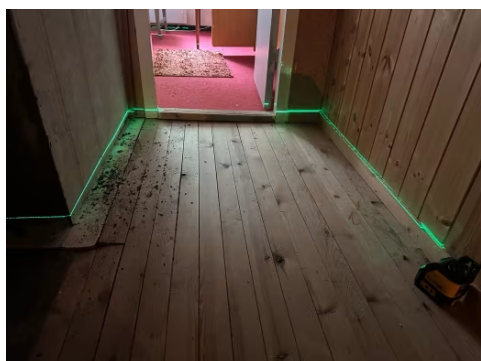


Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er taktekking byttet for ca. 25 år siden.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mose på taket og stålplater, underlagspapp / lekter har passert 25 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, tekke rundt pipe og vurdere å bytte taktekking pga. alder.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på loft soverom mot Sør, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på loft soverom mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik gang / loftstue, målt fra soveromsdør mot Sør til soveromsdør mot Nord. 30 mm. avvik i gang loft, målt fra pipe til vegg mot Øst. 25 mm. avvik på loft soverom mot Nord, målt fra dør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik på loft soverom mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik 1 etg. soverom mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i stue 1 etg. mot Vest, målt fra dør til vegg mot Nord. 35 mm. avvik på kjøkken, målt fra vindfang til midt på gulv. 10 mm. avvik i stue, målt fra midt på gulv til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i stue, målt fra midt på gulv til vegg mot Sør. Ujevnheter i grovkjeller (ikke målt) I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen 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?	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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiling og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ malte slette fronter, laminat / alu. benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 2 greps blande batteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres slitte overflater, strie skuffer og fronter tar i hverandre.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å vurdere utskiftning av kjøkken og rette av gulv.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

AEG avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet

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

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

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
--	------------------

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller 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

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
---	----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
--	----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er råteskader i vegg mellom toalettrom og bad. Se punkt "våtrom bad" for mer info. Det er også manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Toalettrom bør oppgraderes i sammenheng med badet og det bør monteres mekanisk avtrekk.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapper er bratte lukket tretrapper.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det registreres stedvis knirk, åpninger i rekkverket over 10 cm. rekkverk måles til 50 cm. mangler håndløper langs veggen og mangler rekkverk på utvendig trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å utbedre knirk, minske åpninger i rekkverket til max 10 cm. høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Avløpsrør er fra byggeår og 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.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 er fra byggeår og 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.	

6.21 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
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2017 arbeidet er utført av Oneco og montert renoveringsramme og jordfeilautomatsikringer på alle utgående kurser 12 stk. 2 polt 10 A, 1 stk. 2 polt 16A og 4 stk. 2 polt 20A. Ny hovedsikring 2 polt 40A i egen kapsling. Arbeid utført av Suldal Installasjon i 2009.	
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 tilstrekkelig 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Deler av boligens elanlegg er av eldre dato, uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Daikin luft til luft varmpumpe plassert i stue mot Vest.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Daikin luft til luft varmpumpe montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er parafin dagtank, ukjent om det er nedgravd tank.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne parafintanker.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Grovkjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings via klaffventil på yttervegg, via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 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?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
TG-3 pga. råtsekader i vegg mellom bad / toalettrom, manglende tettesjikt, manglende fall på gulv og manglende mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak	
Oppgradering av bad / toalettrom med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nye baderomsinnredning og mekanisk avtrekk.	



Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant