

Skomværs vei 12 5173 LODDEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

BRA: 161 m²

BRA-i: 161 m²

Samlet vurdering

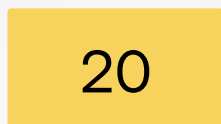
TG-0



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. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36635>

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 TG2

- Drenering
- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting bakside
- Balkong, terrasse, platting: Altan
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Vaskerom

Lovlighet

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

Lekerom/stue bak trapp i u.etg har ikke lysinnslipp i form av vinduer og er derfor ikke å betrakte som et godkjent rom for varig opphold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2025

Rapportdato
23.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Juni Helen Alvær Norstrand
Navn: Severin Alvær Norstrand

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Thomas Frøyen
Firma: Frøyen Takst AS
Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke

Telefon: 40099909
Epost: thomas@froyentakst.no



Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: Skomværs vei 12, 5173 Loddefjord

Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 124 Bruksnr: 246 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 6 Leilighetsnr:

Byggeår: 1971 - Kilde: Eiendomsverdi
Bolittype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Ellers i hovedsak laminat/vinyl.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater, trepaneler og veggpanel.

Tak: Himlingsplater, malte flater og takpaneler.

OPPVARMING

Ildsted i 1.etg og varmepumpe i u.etg. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1971 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdeler for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Ny kjøkkeninnredning samt nytt gulv (revet opp samt skiftet isolasjon og lagt nytt undergulv).	Nei
2020	Skiftet glass i lite stuevindu i 1.etg.	Nei
1993	Nye vinduer og ytterdører i hhv u.etg og 1.etg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://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 arealstandarden (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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	161	161	0	0	23
Garasjen rekke	17	0	17	0	0
Totalt m²	178	161	17	0	23

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	57	57	0	0	0
1. etasje	64	64	0	0	23
2. etasje	40	40	0	0	0
Totalt m²	161	161	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	57	47	10	- Entré: 1,4 m² - Gang/trapperom: 7,6 m² - Soverom 1/omkladningsrom: 6,7 m² - Soverom 2: 9,5 m² - Bad: 3,7 m² - Tv-stue: 7,9 m² - Lekerom/stue: 6,6 m² Takhøyde: 2,22m 3,6 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Blindkjeller/grovkjeller: 8,5 m²
1. etasje	64	63	1	- Trapp: 2,5 m² - Stue: 44,4 m² - Kjøkken: 10,6 m² - Vaskerom: 2,6 m² Takhøyde stue: 2,47m 2,9 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Kott: 1,1 m²
2. etasje	40	40	0	- Trapp/gang: 9,7 m² - Soverom 3: 7,3 m² - Soverom 4: 11,3 m² - Soverom 5: 7,3 m² - Toalettrom: 2,2 m² Takhøyde vaterhimling: 2,39m 2,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	161	150	11		

Bygning: Garasjen rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		- Garasje: 16,5 m²
Totalt m²	17	0	17		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsreal som eksterne boder/garasjer i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt ut på 1970-tallet. Alder tilsier derfor at det bør tas høyde for at dette ikke er benyttet i stor grad. - Grunnet utvendig terrasse er det ikke mulig å visuelt kontrollere evt bruk av knotteplast. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. I Blindkjeller/grovkjeller registreres det fuktinnslag fra fjell, noe som tyder på at dreneringen ikke er intakt. Det er lagt ned knotteplast med påstøp på gulv i grovkjeller som hindrer vann å renne inn i oppholdsrom. 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. TG 2 pga overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Se «rom under terreng». Anbefaler tilstak i form av avfukteranlegg for kontroll på avdamping av vanntilsig slik at dette ikke gir skader på bygningskroppen over tid. Utvendig bør det åpnes opp i terrassedekke for tilkomst slik at det kan vurderes å legge ned drensør om mulig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Synlig betongvegger i grovkjeller samt type blokker av gassbetong eller tilsvarende som skillevegg mot hoveddel av boligen.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Kryp kjelleren under boligen har ingen adkomst for tilstrekkelig visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til hele kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Enkel hagemur i bakkant fra 1.etg.

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

Noe sprekkdannelse er registrert. Vurderes å ikke være av kritisk art.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. TG 2 pga overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Blindkjeller/grovkjeller med tilkomst via dør fra u.etg.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Synlig fukt langs synlig fjell. Ikke tilstrekkelig ventilering. TG 2 pga overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima i kjelleren.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting bakside

Type	Platting
Terrasseplatting på 12,6 m ² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Antydning til råte i endaved på terrassebord. Generelt slitte flater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og dels utskifting av enkelte terrassebord bør påregnes.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Altan

Type	Balkong
Altan på 10,7 m ² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

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

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
--	-------------

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet (90cm), men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Maligsslitte flater med vedlikeholdsbehov (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler skraping og maling av slitte overflater.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer/altandører med 3-lags isolerglass i trekarmer.
Entrédør med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.
Entrédør er trolig fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmer, 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
---	-------------

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Karmer er noe værslitte og har behov for vedlikehold for lengre holdbarhet (TG 2)
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av karmer må påregnes.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
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-2
Ikke funnet visuelle avvik i form av sopp/råte. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse. TG 2 pga alder på selve veggkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke funnet akutte behov for tiltak utover alminnelig vedlikehold.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Innredet loft/2.etg. Det er en vaterhinling (flat himling) hvor det trolig er et kryprom over. Det er ikke laget luke for inspeksjon her. Isolerte skråtakskonstruksjoner er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt/kondens. Det er dog ikke registrert synlige tegn til lekkasjer ved visuell kontroll. Anbefaler å lage en inspeksjonsluke i vaterhimling for kontrollmulighet av kryploft.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Selve konstruksjonen er en lukket konstruksjon og det er ikke gjort inngrep i denne for kontroll. TG 2 pga alder (lukket konstruksjon)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved fremtidig utskifting av taktekking bør selve takkonstruksjonen kontrolleres for evt skjulte fuktskader etc.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Det er antydnet at taket ble skiftet på 90-tallet, men dette er ikke dokumentert.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ellers alminnelig bruksslitasje. Eier opplyser at det nylig har vært gjennomført en kontroll av taket og at denne ble klassifisert som godkjent. TG 2 pga antatt alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask/rens av tak for mose for lengre holdbarhet.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på 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
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Det er ikke montert snøfangere på hele taket men dette var ikke et krav da boligen ble bygget. Vi vurderer dagens situasjon å være tilstrekkelig med hensyn til sikring av inngangsparti. Stigeadkomst fra endehus med stigetrinn. Man må opp via nabohus for å komme til den aktuelle pipen.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

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

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.17 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**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Integrert kullfilter i platetopp.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

Med tanke på dagens ventilering av boligen (naturlig ventilasjon) bør matos føres direkte ut fra boligen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler montering av direkte aktivt avtrekk fra kjøkken for bedre ventilering.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Ja

Lekerom/stue bak trapp i u.etg har ikke lysinnslipp i form av vinduer og er derfor ikke å betrakte som et godkjent rom for varig opphold.

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

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Montert ny pumpe/kvern til toalett i 2023. Inneholder: - Gulvmontert toalett (kverntoalett) - Benkeskap med servant Rommet har ikke tilstrekkelig ventilasjon (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler montering av mekanisk styrt avtrekk.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Rettløpet trapp til 1.etg og svingtrapp videre til 2.etg. Trapp til 2.etg fremstår av noe nyere dato. Trapp til 1.etg antas å være fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2) Trapp til 1.etg er for bratt etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløpere på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Støpejernsluk på vaskerom tyder på bruk av avløpsrør i støpejern fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
TG-2	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
«Rør i rør» vannforsyning til bad. Ellers vannrør av kobber og noe nyere plastrør for tilslutning på kjøkken, toalettrom og vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere «rør i rør» vannforsyning til bad (ukjent alder). Vannrør av kobber virker å være fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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 av kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.23 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
2024: Ny innmat i sikringsskap, økt kapasitet på anlegg og trukket nye kurser til kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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 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.

TG 2 pga alder på gjenstående del av anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Luft til luft varmepumpe i u.etg datert 2016

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Montert rundt 2016.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Anbefaler service på varmepumpen dersom ikke dette er utført siste 2år.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Blindkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1995

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk (TG 2) Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG 2 pga alder og overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert for å hindre følgeskader ved evt lekkasje fra bereder.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad i u.etg. Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard. TG 2 pga svak ventilering med hensyn til dagens krav til inneklima.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler etablering av mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom for bedre ventilering av boligen. Dette vil dog ikke nå opp til dagens krav men vil bedre innvendig klima i boligen opp mot dagens bruk.	

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt oppgradert rundt 2010, men dette er ikke dokumentert.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold: 25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ellers stedvis ujevnt fall men vurderes å være tilstrekkelig da vann i hovedsak ledes i retning sluk. Alminnelig bruksslitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga ukjent alder og historikk på badet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Ikke funnet behov for akutte tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Vegghengt toalett	
- Benkeskap med servant	
- Dusjvegg	
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse
Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Vaskerommet har belegg på gulv med lokalt fall til sluk av støpejern.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask

Overflater er slitte og belegg er ikke tilstrekkelig fuktsikret mot sluk.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler renovering av vaskerommet for etablering av nytt gulv og sluk. Vegg i våtsone (ved vask) bør sikres med fuktbestandig overflate.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme