

Sikthaugen terrasse 50 5145 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1973
Hovedbygg BRA:	121 m ²
Hovedbygg BRA-i:	121 m ²
Sum alle bygg BRA:	135 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	121 m ²
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

12

TG-3

3

TG-IU

0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/39992>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Terrasse fra u.etg	TG 3 pga råteskader i dekket.
Våtrom: Bad	TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og manglende fuktsikring i sluk.
Utebod	TG 3 pga råteskader i bod

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 pga alder.
Grunnmur og fundament	TG 2 pga alder/slitasje.
Rom under terreng	TG 2 settes pga risikokonstruksjon med fare for skjulte skader.
Balkong, terrasse, platting: Altan fra 1.etg	TG 2 pga værslitte overflater.
Vinduer og dører	TG 2 pga alder/slitasje.
Yttervegger	TG 2 pga alder/slitasje.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 pga alder
Taktekking	TG 2 pga ukjent alder og mosegroe på tak.
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder/slitasje.
Ventilasjon	TG 2 pga svak ventilering av våtrom og enkelte soverom.
Vaskerom	TG 2 pga alder/slitasje.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kåre Berge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



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 takteking, 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: **Sikthaugen terrasse 50, 5145 Fyllingsdalen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	24	Bruksnr:	11	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	24	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1973 - Kilde: PropCloud					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag. Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Belegg på vaskerom. Ellers i hovedsak parkett, laminat og teppe.

Vegg: Fliser på bad. Ellers i hovedsak tapet og strier.

Tak: Himlingsplater og malte flater.

OPPVARMING

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra toalettrom og kjøkken.

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 1973 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 tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	121	121	0	0	48
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	135	121	14	0	48

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	58	58 Romfordeling: - Entré: 2,7 m ² - Bod: 8,2 m ² - Gang/trapperom: 9,1 m ² - Soverom 1: 10,9 m ² - Soverom 2: 11,2 m ² - Toalettrom: 1,3 m ² - Bad: 3,4 m ² - Vaskerom: 5,7 m ² - Bod: 2,5 m ² Takhøyde: 2,27m 3,0 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	22
1. etasje	63	63 Romfordeling: - Trapp: 3,4 m ² - Stue: 39,0 - Soverom 3: 9,6 m ² - Kjøkken: 10,2 m ² Takhøyde stue: 2,33m 0,8 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	26
Totalt m²	121	121	0	0	48

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	14	0	14 Romfordeling: - Garasje: 14,3 m ²	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

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/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
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 på ut på 1970-tallet. Vi kan ikke se at dette er benyttet på denne boligen. Nedløp fra tak ledes i skjult avløp. 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. Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke funnet behov for akutte tiltak basert på befarings. Kjeller bør holdes under observasjon.	

6.2 Grunnmur og fundament



Malingsslitt grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Grunnmur er malingsslett, noe som kan føre til at denne trekker fukt.
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.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig vedlikehold av grunnmurer må påregnes for bedre motstandsdyktighet mot vær og vind.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Ikke opplyst om endringer.

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innerste bod.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
TG 2 settes pga risikokonstruksjon med fare for skjulte skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å åpne opp i vegg på boder for å kontrollere for fukt flere steder.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse fra u.etg

Type

Platting

Terrasseplatting på 22 m² med utgang fra soverom i u.etg.

Trekonstruksjon med dekke av terrassebord i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter og råteskader i dekket (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plattingen bør rives og bygges opp på nytt med god fuktsikring mot grunn.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Altan fra 1.etg

Type	Balkong
Altan på 25,5 m ² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Værslitt dekke og rekkverk (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler skraping og maling av rekkverk og dekke.	

6.6 Vinduer og dører



Muggsopp i vinduer på soverom ved entré.

Beskrivelse	
Vinduer/entrédør/terrasedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Små vinduer opp mot tak på vaskerom, bad og bod med enkle glass i trekarmer fra byggeår. Koblet uisolert vindu på soverom ved entré (fra byggeår) Blyglass i stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er planlagt utskifting av stort stuevindu (derfor ikke vurdert dette under befaringen)	
2020: Skiftet vindu og ytterdør fra hovedsoverom (u.etg) 2013: Skiftet entrédør og terrasedør (1.etg)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei



Slitte karmen.

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

Karmen er stedvis værslitte. Innvendig muggsopp på vinduer i soverom ved entré (TG 2)
Dette kan føre til fuktinnsig over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muggsopp på vindu må vaskes bort (helseskadelig). Originale vinduer bør vurderes utskiftet da disse bærer preg av elde/slitasje.

6.7 Yttervegger



Stedvise mindre råteskader i kledning.



Mangler musebånd enkelte steder.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2024: Skiftet ut enkelte dårlige kledningsbord samt malt ytterkledning.

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 registreres stedvis råteskader i trekledning (TG 2)
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon med unntak av bakside av boligen (TG 2)

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ettermontering av musebånd der hvor dette mangler. Videre bør det skiftes ut enkelte kledningsbord med påvist råte.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ? Nei

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert? Nei

Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? Nei

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon Flatt tak

Type loft Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Utvendig inspeksjon På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? Ikke kontrollerbart

Lufting er ikke mulig å kontrollere visuelt.

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

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

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.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidig utskifting av taktekkning bør det kontrolleres med hensyn til lufting og evt skjulte skader i konstruksjonen.

6.10 Taktekking



Mosegro

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja
Eldre takkonstruksjon uten overløp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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. Ukjent alder på tekking. Noe mosegro og stedvis slitasje. TG 2 pga ukjent alder og mosegro på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask/rens av tak. Grunnet ukjent alder er det vanskelig si noe om gjenværende brukstid.	

6.11 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. Benkeplate i trevirke og vaskebeslag i stål. Opplegg for hvitevarer.	
Eldre innredning med alminnelig bruksslitasje. Fungerer med dagens bruk. Enkelte håndtak må festes/justeres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør



Stakeluke bak luke i gang



Lufting av avløp

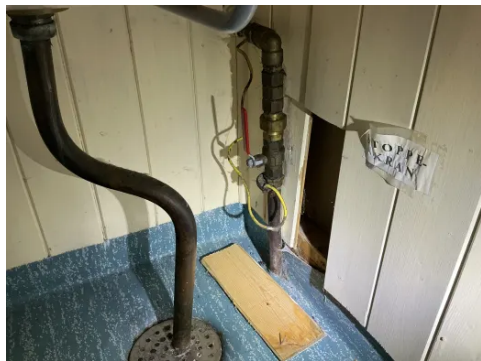
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.14 Vannledninger



Stoppekran bak luke i gang

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?	Ja



Stoppekran på vaskerom

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Eldre stoppekran (TG 2). Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap på bod

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Skrusikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Ikke opplyst om arbeider etter 1999.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

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

Oppsummering av elektrisk

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.16 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ja

Oljetank plassering

Nedgravd

Er det pålegg om sanering?

Ja

Har oljetank lekkasjesikring?

Ukjent

Totalvurdering av oljetank

TG-1

Eier opplyser at denne er plombert.

6.17 Varmtvannsbereder



Bereder fra 2015

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra toalettrom og kjøkken.
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstillers ikke dagens krav/standard.
TG 2 pga svak ventilering av våtrom og enkelte soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler etablering av mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom samt ventiler i vegg på soverom for bedre sirkulasjon.

6.19 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad med fliser på gulv og vegg.

Inneholder:

- Benkeskap med servant
- Dusjhjørne

Mangler fuktsikring i sluk i form av membran og klemring. Dette kan føre til fuktinnslag i gulv.
Slitte flisefuger og overflater.

Vindu er plassert i dusjsone men utsettes ikke direkte for vannsprut.
TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og manglende fuktsikring i sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000



Mangler membran og klemring.

6.20 Utebod



Råteskader

Beskrivelse

Utebod i trekonstruksjoner.

Oppsummering

TG-3

Vesentlige råteskader på boden (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rive boden samt føre denne opp på nytt.

Utbedringskostnader

20 000 - 100 000

6.21 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.

Oppsummering

TG-2

Originalt vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malt trepanel på vegg.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder

Slitte overflater. Sluk i gulv (plast) hvor belegg er klemt i sluk.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering. Rommet fungerer ellers med forsiktig bruk men anbefales oppgradert for å nå dagens krav til våtrom.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral