

Tjørnhaugen 76

5154 BØNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

BRA: 304 m²

BRA-i: 300 m²

Rapportdato: 12.12.2025 (Gyldig til 12.12.2026)

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/38423>

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 pga stedvis fall inn mot grunnmur samt innvendige tegn til fuktskader.
Grunnmur og fundament	TG 3 pga setningsskader.
Støttemur	TG 3 pga setningsskader.
Rom under terreng	TG 3 pga synlige fuktskader.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 3 pga tegn til aktiv lekkasjer samt stor grad av fuktskader i undertak.
Takkonstruksjon	TG 3 pga registrert råteskade.
Taktekking	TG 3 pga innvendig tegn til aktiv lekkasje.
Utstyr på tak	TG 3 pga manglende snøfangere.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 3 pga vesentlige høydeforskjeller og tegn til setninger i bygget.
Trapp	TG 3 pga usikret og manglende ferdigstillelse.
Elektrisk	TG 3 er satt pga manglende ferdigstillelse.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 pga slitasje og skjevheter.
Vinduer og dører	TG 2 pga alder/slitasje.
Yttervegger	TG 2 pga alder, svak ventilering og manglende musebånd.
Renner og nedløp	TG 2 pga grove i renner og enkelte løse tilføyninger.
Varmtvannsbereder	TG 2 pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-IU er satt da anlegget ikke er operativt.
Vannledninger	TG-IU er satt da anlegget ikke er operativt.
Ventilasjon	TG-IU er satt da anlegget ikke er operativt.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG-IU er satt pga manglende tilkomst.

Lovlighet

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

Mangler tilstrekkelig brannsikring mellom hoveddel og utleiedel. Bereder til utleiedel er plassert i hoveddel med rørgjennomføringer uten tilstrekkelig brannsikring mellom boenhetene.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.12.2025

Rapportdato
12.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Claims Link AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter bestilling i forbindelse med forestående salg av boligen. Boligen er/har vert gjenstand for tvistesak. I den forbindelse foreligger det en rekke reklamasjonsrapporter som vurderer tekniske forhold ved boligen.

Boligen er i dag delvis demontert innvendig i hoveddelen. Det mangler innvendige overflater (himling, vegger og gulv), og det er ikke etablert fullverdig innvendige tekniske installasjoner som normalt ville vært skjult (el, rør, ventilasjon etc.). Ved befaring var det synlig isolasjon og dels synlig dampsperre i yttervegger og takflater, samt eksponert undertak fra loftsetasje. Gulvflater består i hovedsak av ubehandlede sponplater, delvis åpnet. Tilstanden i konstruksjoner, bygningstekniske utførelser og skjulte detaljer vurderes derfor med utgangspunkt i tilgjengelig inspeksjon på befaringsstidspunktet, uten at det kan gis fullt grunnlag for vurdering av hele konstruksjonen.

Boligen inneholder en utleiedel. Denne er per befaringsstidspunktet utleid, og det ble ikke gitt adgang til inspeksjon av denne delen. Utleiedelen er derfor ikke vurdert i denne rapporten, og det gis ingen tilstandsangivelse, omfangsvurdering eller risikoanalyse knyttet til denne delen av bygningen. Areal i leiligheten er av overnevnte grunn ikke oppmålt. Arealer er derfor kun hentet fra tidligere rapport for . Eventuelle mangler eller avvik i utleiedelen må avklares ved separat befaring dersom dette skulle bli aktuelt.

AREALER

Grunnet manglende tilkomst til utleiedel samt at alle innvendige veggflater i hoveddel er revet helt ut til veggkonstruksjon, vil en arealmåling på nåværende tidspunkt ikke gi riktige resultater. Alle arealer i denne rapporten er derfor hentet fra tidligere tilstandsrapporter og må derfor sees på som veiledende da vi ikke kan garantere at disse er riktig. For å få en korrekt arealmåling må boligen ferdigstilles innvendig samt det må gis tilgang til boligens utleiedel.

Informasjon om boligen

Adresse: Tjørnhaugen 76, 5154 Bønes

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 20

Bruksnr: 672

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1985 – Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

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

Saltak/sperretak tekket med betongtakstein.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje - Utleiedel	68	64	4	0	0
U. etasje - Hoveddel	43	43	0	0	0
1. etasje	115	115	0	0	50
2. etasje/loft	78	78	0	0	6
Totalt m²	304	300	4	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje - Utleiedel	68	64	4	- Entré - Stue/kjøkken - Gang - Bad/vaskerom - Soverom	- Sportsbod
U. etasje - Hoveddel	43	35	8	- Trapp/gang	- 2stk boder
1. etasje	115	115	0	- Entré - Gang/trapp - Åpent areal (uinnredet)	
2. etasje/loft	78	75	3	- Åpent uinnredet areal	- Bod (uinnredet)
Totalt m²	304	289	15		

Kommentar til arealberegning

Grunnet manglende tilkomst til utleiedel samt at alle innvendige veggflater i hoveddel er revet helt ut til veggkonstruksjon, vil en arealmåling på nåværende tidspunkt ikke gi riktige resultater. Alle arealer i denne rapporten er derfor hentet fra tidligere tilstandsrapporter og må derfor sees på som veiledende da vi ikke kan garantere at disse er riktig. For å få en korrekt arealmåling må boligen ferdigstilles innvendig samt det må gis tilgang til boligens utleiedel.

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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke synlig 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. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur enkelte steder (TG 3) Innvendig tegn til fuktskader i påforede vegger kan tyde på svikt i drenering (TG 3) 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 alder)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det graves opp rundt boligen for kontroll og oppgradering av utbedring drenering. I den forbindelse anbefales det også å montere utvendig isolasjon mot grunnmur.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Gjenpussede sprekker i grunnmur samt tegn til setninger i grunnen (TG 3)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler geotekniske undersøkelser for vurdering av omfang og tiltak.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Synlige setninger i støttemur for søyler til altan, samt synlige synkehuller i terreng i samme området som tyder på setninger i terrenget (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler geotekniske undersøkelser for vurdering av omfang og tiltak.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Annet

U.etg hoveddel er revet med hensyn til overflate vegg. Det sår igjen påforet veggkonstruksjon med synlig papp mot grunnmur.

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Synlig utslag av soppevekst på forhudningspapp mot grunnmur flere steder. Trolig er påforede vegger revet grunnet fuktproblemer.
TG 3 pga synlige fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er pågående uttørking av boligen på befaringdagen.

For videre utbedring i u.etg hoveddel må all synlig papp mot grunnmur fjernes sammen med veggkonstruksjon i trevirke. Dette er med i stipulert utbedringskostand.

Øvrig arbeid som ikke er med i utbedringskostand:

For tilbakeføring av påforede vegger bær dette utføres i samråd med fagekspert innen fuktmekanikk. Vi kan ikke se at det er benyttet utvendig knotteplast mot grunnmur og faren for fuktinnslag er derfor tilstede. Videre er det viktig å ta hensyn til kondensproblematikk ved tilbakeføring av påforede vegger. Vi anbefaler bruk av «rom i rom» løsning i kombinasjon med rotoravfukter i slike konstruksjoner.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Platting på 8 m ² ved inngangsparti samt altan på 42 m ² med utgang fra stue i 1.etg Altan på 6 m ² med utgang fra 2.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Avflasset maling på rekkverk (TG 2) Deler av rekkverk til altan i 1.etg er under 90cm (80cm - TG 2)) Det registreres skjevheter i konstruksjonen som trolig følge av setninger i grunnen (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak som oppretting må tas i forbindelse med oppgraderinger rundt grunnforhold. Ellers anbefales vedlikehold av rekkverk med hensyn til overflatebehandling.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2- og 3-lags vinduer/ytterdører i trekarmer. Skyvedører til altaner med isolerglass i alu.karmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2stk vinduer i 2.etg er datert 2021. Øvrige vinduer og dører er 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.

Alminnelig værslittasje.

Flere vinduer er tildekket med dampsperre og er derfor ikke kontrollert med hensyn til funksjonalitet.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/slitasje (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av karmen må påregnes. Det bør også tas høyde for at vinduer/dører vil måtte demonteres ifm fremtidig oppretting av boligen med hensyn til avdekkede setninger i grunnen.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Svak ventilering av kledning (TG 2)

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon (TG 2)

Skjevheter er registrert som følge av setninger i grunnen.

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.

Alminnelig slitasjegrad, alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ettermontering av musebånd anbefales. Videre anbefales det å utbedre ventilering enkelte steder.

Det registreres noe svak ventilering på generelt grunnlag, men ikke funnet visuelle skader på kledning som følge av dette.

6.8 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?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Registreres stor grad av fuktmerker i undertak jevnt over. Ved kvist/takustikk registreres det tegn til aktiv lekkasje hvor undertak er oppfuktet på befaringsdagen (TG 3)	
Utslag av soppvekst flere steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte avvik må sees i sammenheng med taktekking. Kostnader er derfor ikke estimert i dette punktet og det vises derfor til taktekking for mer informasjon.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Renner er overgrodd flere steder (TG 2). - Kan føre til oppstuing av mosevekst og fukt som kan påvirke takfoten.	
Nedløp ve garasje er løst og provisorisk festet med elektrikertape (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler rens av takrenner og utbedring av enkelte skjøter og sammenføyninger.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Sperretak.	
Inspisert fra	På tak, Annet
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-3	
Besiktigelsen er foretatt utvendig og innvendig fra 2.etg/loft. Noen svanker i konstruksjonen ble registrert. Videre registreres det råteskader i taksperr ved opplag over limtredrager ved inngang til garasje (TG 3). Større deler av takkonstruksjonen er lukket for kontroll (eks over garasjedel).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning under takutstikk (kistekledning) bør rives for ytterligere kontroll av fuktskade på taksperr i skadeområdet. Anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser ved åpning av himling i garasjedel.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-3	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Innvendig tegn til lekkasjer tyder på utettheter i taktekking (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnet nevnte avvik i kombinasjon med alder på taket anbefales det renovering av taktekkingen.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.
- Det er ikke etablert noen snøfanger på taket (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved bruk av krysslaser registreres det høydeforskjeller på 70-80mm fra laveste til høyeste punkt i etasjene. Dette har trolig sammenheng med nevnte setninger i rapporten for øvrig.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
Se «Grunnmur og fundament» for mer informasjon vedrørende tiltak.

Tiltak for oppretting må foretas før boligen ferdigstilles innvendig.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.14 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?	Ja
Mangler tilstrekkelig brannsikring mellom hoveddel og utleiedel. Bereder til utleiedel er plassert i hoveddel med rørgjennomføringer uten tilstrekkelig brannsikring mellom boenhetene.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?	Ja

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Trapp i hoveddel er delvis demontert.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen er delvis demontert og derfor ikke i tråd med krav til trapper (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trappen må ferdigstilles.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av avløpsrør	TG-IU
Anlegget er ikke operativt og derfor ikke vurdert.	
Ikke tilgang til utleiedel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg ferdigstilles ifm innvendig renovering av boligen.	

6.17 Vannledninger

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av vannledninger	
TG-IU	
Anlegget er ikke operativt og derfor ikke vurdert.	
Ikke tilgang til utleiedel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg ferdigstilles ifm innvendig renovering av boligen.	

6.18 Elektrisk

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av elektrisk	
TG-3	
Anlegg i utleiedel er ikke tilgjengelig for vurdering.	
I hoveddel er store deler av anlegget demontert med unntak av sikringsskap og noen få el-punkter.	
TG 3 er satt pga manglende ferdigstillelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget må prosjekteres og ferdigstilles.	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Plassert i underetasje.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1997
Størrelse
115 liter

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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er kun bereder tilknyttet utleiedel som er kontrollert da denne hadde tilkomst fra u.etg i hoveddel. Bereder til hoveddel er frakoblet og derfor ikke kontrollert. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.20 Ventilasjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Anlegget i hoveddel er ikke operativt og derfor ikke vurdert. Ingen tilkomst til utleiedel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg prosjekteres og monteres ifm innvendig renovering av boligen.	

6.21 Våtrom

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av våtrom	TG-IU
Hoveddel har ikke våtrom på befaringsdagen. Evt våtrom i utleiedel er ikke vurdert grunnet manglende tilkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Våtrom i utleiedel må vurderes når det er tilkomst til enheten.	

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral