

# Husøyna 45 5947 FEDJE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Areal (BRA): 93 m<sup>2</sup>

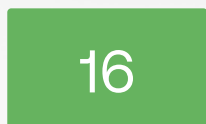
### Samlet vurdering

TG-0



1

TG-1



16

TG-2



9

TG-3



0

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7409>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke knotteplast.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten.

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.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak:

Ikke funnet behov for tiltak.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Råteskade i nederste kledningsbord mot vei (TG 2)

Utover overnevnte fremstår kledningen i normalt god stand med normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler utskifting av kledningsbord med råteskade.

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe sig i takutstikk over terrasse mot bakside av boligen (TG 2).

Anbefalte tiltak:

Anbefaler å jekke opp søyle som bærer takutstikk over terrasse på bakside av boligen for oppretting av takkonstruksjon.

### Taktekking

#### Oppsummering

Det registreres noe mosegroe på taket.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak:

Vask av tak anbefaler for fjerning av mose. Ellers ikke avdekket behov for strakstiltak.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.  
TG 2 pga alder

#### Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Motor er plassert på loft. Registreres kondensmerker på viftemotor (TG 2).  
Registreres godt avtrekk i ventiler.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

TG 2 pga alder.

#### Anbefalte tiltak:

Anbefaler service av viftemotor.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

#### Fallforhold:

15mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. Registreres noe motfall mot hjørne av badet som vender inn mot vaskerom (TG 2)

Utett hjørneskjøt på veggplater ved servantskap ut mot gang (TG 2).

Veggplater er ikke montert i tråd med monteringsveileder for denne type plateledning (TG 2)

- Plater går helt ned mot gulv (skal monteres over sokkelflis)

#### Anbefalte tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. For å nå dagens krav til våtrom må veggplater skiftes ut og monteres etter anvisning fra produsent og ved bruk av sokkelflis.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran i sluk skjuler evt klemring og det er derfor ikke tilstrekkelig mulighet for kontroll av oppbygging av sluk. 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.

TG 2 pga alder.

#### Anbefalte tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Se ellers kommentarer under «overflater» for mer informasjon.

---

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

#### Fallforhold:

13mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen oppbrett på belegget ved dør.

Fungerer med dagens bruk men er ikke tilstrekkelig etter krav i forskrift (belegg burde vært brettet opp ved dør).

Overflater fra byggeår med normal bruksslitasje.

TG 2 pga alder/slitasje og dels svake fallforhold.

#### Anbefalte tiltak:

Fungerer med dagens bruk og tilstand. Anbefaler dog å utbedre gulvbelegg ved dør for etablering av fuktsikker oppkant mot dørterskel.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
6.7.2023

Rapportdato  
7.7.2023

### Hjemmelshavere

Navn: John Magnus Gabrielsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 40099909  
Dato: 7.7.2023  
Epost: thomas@froyentakst.no



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

### Informasjon om boligen

Adresse: Husøyna 45, 5947 Fedje

Kommunen: 4633      Gårdsnr: 168      Bruksnr: 495      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1988  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Ringmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Støpt gulv mot grunn. Saltak tekket med betongtakstein.

##### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og belegg på vaskerom og bod. Laminat i entré og største soverom. Ellers parkett.

Vegg: Baderomsplater på bad. Ellers malte flater og veggpaneler.

Tak: Himlingsplater.

##### OPPVARMING

Ildsted og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom med unntak av gang og bod.

##### VENTILASJON

Mekanisk avtrekk.

##### 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 1988 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
2012	Nye vinduer.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?  
Nei

## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	93	90	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entré: 4,1 m<sup>2</sup></li> <li>- Hall/gang: 7,1 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 1: 13,1 m<sup>2</sup></li> <li>- Bad: 5,1 m<sup>2</sup></li> <li>- Gang: 4,6 m<sup>2</sup></li> <li>- Vaskerom: 3,9 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 2: 14,2 m<sup>2</sup></li> <li>- Stue/kjøkken: 35,3 m<sup>2</sup></li> <li>Takhøyde stue: 2,39m</li> </ul>	- Bod: 3,0 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>93</b>	<b>90</b>	<b>3</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sportsbod	14	0	14		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bod 1: 8,6 m<sup>2</sup></li> <li>- Bod 2: 4,6 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Totalt</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>		

### 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 garderrobekap, 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

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur av betong.	
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?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	
Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke knotteplast. Taknedløp er avsluttet over bakken uten.	
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. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak: Ikke funnet behov for tiltak.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei



#### Oppsummering av grunnmur og fundament

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 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse
Terrasse på 33,5 med utgang fra stue. Terrasse på 16,4 m <sup>2</sup> ved inngangsparti.  Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Malt rekkverk i 2022.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Normalt vedlikeholdsbehov.	

## 6.4 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Normalt vedlikeholdsbehov.

## 6.5 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Malt kledning i 2022.

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?

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

Råteskade i nederste kledningsbord mot vei (TG 2)  
Utover overnevnte fremstår kledningen i normalt god stand med normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler utskifting av kledningsbord med råteskade.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft

Kaldtloft

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?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Registrert fuktmerker rundt gjennomføring for ventilasjon (se taktekking for mer informasjon).  
Fremstår tørt på befaringsdagen.

## 6.7 Renner og nedløp

TG-1

Type Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

#### Oppsummering av renner og nedløp

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.8 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra På tak

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

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

#### Oppsummering av takkonstruksjon

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe sig i takutstikk over terrasse mot bakside av boligen (TG 2).

#### Anbefalte tiltak:

Anbefaler å jekke opp søyle som bærer takutstikk over terrasse på bakside av boligen for oppretting av takkonstruksjon.

## 6.9 Taktekking

TG-2

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/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

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

#### Oppsummering av taktekking

Det registreres noe mosegroing på taket.  
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
TG 2 pga alder.

#### Anbefalte tiltak:

Vask av tak anbefales for fjerning av mose. Ellers ikke avdekket behov for strakstiltak.

## 6.10 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

#### Oppsummering av utstyr på tak

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.  
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type Støpt gulv på grunn

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

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.12 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra 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	
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.	

## 6.13 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 profilerte fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Keramisk platetopp - Steikeovn	
Kjøkkenen fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

### Avtrekk

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

## 6.14 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?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.15 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil/durgoventil på loft. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6.16 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. TG 2 pga alder</p> <p>Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

## 6.17 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Rehabilitering av el-anlegg i 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skiftet ut komponenter i sikringskap samt montert overspenningsvern.</li> <li>- Omlegging av punkt for komfyr, platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og benkebelysning på kjøkken.</li> <li>- Nye stikkontakter over kjøkkenbenk.</li> <li>- Lagt opp hastighetsregulator for Flexit avtrekksvifte på loft.</li> <li>- Lagt opp ny utvendig stikkontakt ved inngangsdør.</li> <li>- Byttet ut lamper på eksisterende lampepunkt på kjøkken, soverom, entré og garderobe.</li> <li>- Skjøtet tildekning for varmekabel på kjøkken, skjøtet i veggboks under termostat.</li> </ul>	
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 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

Fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon på overnevnte.

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.

## 6.18 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmpumpe i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.19 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Vaskerom	



Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ny i 2023	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er plassert i rom med sluk.	

## 6.20 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
<p>Motor er plassert på loft. Registreres kondensmerker på viftemotor (TG 2). Registreres godt avtrekk i ventiler.</p> <p>Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p> <p>TG 2 pga alder.</p> <p>Anbefalte tiltak: Anbefaler service av viftemotor.</p>	

## 6.21 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. Opplyst av tidligere eier at bad ble pusset opp i 2012. Omfang av oppussingen er ikke opplyst.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Fallforhold: 15mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. Registreres noe motfall mot hjørne av badet som vender inn mot vaskerom (TG 2) Utett hjørneskjøt på veggplater ved servantskap ut mot gang (TG 2). Veggplater er ikke montert i tråd med monteringsveileder for denne type plateledning (TG 2) - Plater går helt ned mot gulv (skal monteres over sokkelflis)</p> <p>Anbefalte tiltak: Videre bruk av dusjkabinett anbefales. For å nå dagens krav til våtrom må veggplater skiftes ut og monteres etter anvisning fra produsent og ved bruk av sokkelflis.</p>	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei

Smøremembran i sluk skjuler evt klemring og det er derfor ikke tilstrekkelig mulighet for kontroll av oppbygging av sluk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tækning (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. TG 2 pga alder.

## Anbefalte tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Se ellers kommentarer under «overflater» for mer informasjon.

## Sanitærutstyr

## Beskrivelse

## Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Skapinnredning
- Dusjkabinett

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand.

## 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 befarings, 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 befaringdagen.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet.

## 6.22 Øvrig: Vaskerom

TG-2

### Beskrivelse

Belegg på gulv og malte plater på vegg.  
Sluk i gulv.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Vvb
- Utslagsvask

### Oppsummering av øvrig

Fallforhold:

13mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen oppbrett på belegg ved dør. Fungerer med dagens bruk men er ikke tilstrekkelig etter krav i forskrift (belegg burde vert brettet opp ved dør).

Overflater fra byggeår med normal bruksslitasje.  
TG 2 pga alder/slitasje og dels svake fallforhold.

Anbefalte tiltak:

Fungerer med dagens bruk og tilstand. Anbefaler dog å utbedre gulvbelegg ved dør for etablering av fuktsikker oppkant mot dørterskel.

## 6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant