

Hortensiavegen 9 4104 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

BRA: 214 m²

BRA-i: 201 m²

Markedsverdi: kr 1 750 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

6

TG-IU

2

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.

Takstrappen

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/25560>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Drenering bør skiftes med ny grunnmursplast.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i balkongdør, værslitte / råteskader i dører og vindus karmen, manglende vannbord, manglende innvendig håndtak, manglende tetting omramming rund dør til u-etg. sprekker i vindusglass i kjeller og hagestue og enkelte vindu lot seg ikke åpne.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer og dører med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, større råteskader i kledningen mot Vest, missfarging / svertesopp i overflater og stedvis dårlig lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vaske bort svertesopp, overflatebehandle slitte overflater og utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 35 mm. avvik i stue målt fra kjøkkendør til hjørne mot Sørvest, 10 mm. avvik på kjøkken målt fra vegg mot vest til vegg mot Øst, 15 mm. avvik i gang målt fra stuedør til soveromsdør mot Øst. I tillegg til knirk, lokale skjevheter, større ujevnheter og fuktskader i kjøllergulv.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Fliser på gulv og vegg. Toalett, vask og dusjkabinett.

TG-3 pga. utette rørgjennomføringer, toalett er ikke tilkoblet, veggbokser uten plugg eller kran, ikke fall på gulv, ujevnheter og ufagmessig utført arbeid.

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

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker / avskalling i grunnmuren.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter / slitte overflater i terrassebor og rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillter krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter og overflatebehandle slitte overflater.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis svai i takrenner og manglende nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og halde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr og oppvaskemaskin.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler overflatebehandling av kjøkkenfornter, vurdere utskifting av kjøkken.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggene, slittasjer i overflater og knirk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere håndløper langs veggene, oppgradere trapp og utbedre knirk.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Avløpsrør er ikke testet pga. vann var skrudd av under befaring. Anbefaler ytterlige undersøkelser og med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vannrør er ikke testet pga. vann var skrudd av under befaring. Anbefaler ytterlige undersøkelser og med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det registreres flere løse ledninger som ikke er koblet til kontakt, strøm var ikke på under befaringen. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er ikke funksjonstestet pga. strøm var ikke på under befaring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service på varmepumpen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke pga. ikke gangbart gulv. Det registreres muselot på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser på kaldloft.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er ikke funksjonstestet pga. strøm var av under befaring.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å funksjonsteste vifte når strøm er koblet til.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hagestue, vindfang og balkong er ikke inntegnet på byggesøkte tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.11.2024

Rapportdato
3.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Adam Ruzycki

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Nøkkel hentet hos Aktiv / Ryfylke

Navn: Krzysztof Feliks Ruzycki

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal

Telefon: 48422402

Firma: Takst Rogaland AS

Epost: post@takst-rogaland.no

Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygningsakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Hortensiavegen 9, 4104 Jørpeland

Kommunenr: 1130

Gårdsnr: 47

Bruksnr: 121

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1964 - I følge norkart

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende / stående trepaneler og fasadeplater.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, flis og spon.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og malt overflater.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: CTC 192 ltr. vvb.

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

Sammendrag.

Det må påberges store oppgraderinger i boligen, vurdere riving. Med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres fuktmerker på vegger i soverom mot Øst, tegn etter borebiller i underetasje, manglende vindusforinger, manglende lister, store slittasjer i overflater, ujevne overflater, flere rom er uninredet og dørblad til soverom mot Sør mangler.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av hagestue og garasje m/ bod, men det registreres råteskader og store skjevheter.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 1 750 000,-
Type tomt:	Selveier
Tomteareal:	883 kvm

6. 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 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	214	201	0	13	37
Garasje m/ bod	50	0	50	0	0
Totalt m²	264	201	50	13	37

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	130	117	0	13	37
U. etasje	84	84	0	0	0
Totalt m²	214	201	0	13	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	130	117	13	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom	Innglasset balkong / hagestue
U. etasje	84	0	84		Uinredet underetasje.
Totalt m²	214	117	97		

Bygning: Garasje m/ bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/ bod	50	0	50	0	0
Totalt m²	50	0	50	0	0

7. Hovedrapport

7.1 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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering bør skiftes med ny grunnmursplast.

Utbedringskostnader

Over 300 000

7.2 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-2

Det registreres stedvis sprekker / avskalling i grunnmuren.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlekket og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



7.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

7.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør vendt balkong på 37 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra hagestue.	
Nord vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra kjøkken.	
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 tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres skjevheter / slitte overflater i terrassebor og rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rette opp skjevheter og overflatebehandle slitte overflater.

7.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør fra stue til hagestue er byttet i 2007 og kjøkkenvindu fra 2010.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i balkongdør, værslitte / råteskader i dører og vindus karmen, manglende vannbord, manglende innvendig håndtak, manglende tetting omramming rund dør til u-etg. sprekker i vindusglass i kjeller og hagestue og enkelte vindu lot seg ikke åpne.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer og dører med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000





7.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Fasadeplater
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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres stedvis råteskader i trekledning, større råteskader i kledningen mot Vest, missfarging / svertesopp i overflater og stedvis dårlig lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte kledning med råteskader, vaske bort svertesopp, overflatebehandle slitte overflater og utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000



7.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke pga. ikke gangbart gulv. Det registreres muselot på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser på kaldloft.

7.8 Renner og nedløp

Type

Plast, Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres stedvis svai i takrenner og manglende nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

7.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

7.10 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og halde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

7.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

7.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 35 mm. avvik i stue målt fra kjøkkendør til hjørne mot Sørvest, 10 mm. avvik på kjøkken målt fra vegg mot vest til vegg mot Øst, 15 mm. avvik i gang målt fra stuedør til soveromsdør mot Øst. I tillegg til knirk, lokale skjevheter, større ujevnheter og fuktskader i kjellergulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenen m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr og oppvaskemaskin.	
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler overflatebehandling av kjøkkenfornter, vurdere utskiftning av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Avtrekk er ikke funksjonstestet pga. strøm var av under befarings.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler å funksjonsteste vifte når strøm er koblet til.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hagestue, vindfang og balkong er ikke inntegnet på byggesøkte tegninger.	
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?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokker er utgått på dato.	

7.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggene, slittasjer i overflater og knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere håndløper langs veggene, oppgradere trapp og utbedre knirk.	

7.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsrør er ikke testet pga. vann var skrudd av under befaring. Anbefaler ytterlige undersøkelser og med tanke på alder kan skader oppstå.	

7.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår, og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør er ikke testet pga. vann var skrudd av under befaring. Anbefaler ytterlige undersøkelser og med tanke på alder kan skader oppstå.	

7.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres flere løse ledninger som ikke er koblet til kontakt, strøm var ikke på under befaringen. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

7.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Toshiba luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe er ikke funksjonstestet pga. strøm var ikke på under befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service på varmpumpen.

7.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse	
192 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

7.22 Ventilasjon

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

7.23 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Fliser på gulv og vegg. Toalett, vask og dusjkabinett.	
TG-3 pga. utette rørgjennomføringer, toalett er ikke tilkoblet, veggbokser uten plugg eller kran, ikke fall på gulv, ujevnheter og ufagmessig utført arbeid.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	



7.24 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant