

Hestehovvegen 11 4104 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 200 m²

BRA-i: 200 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

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, tilleggssbygninger (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 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 integrert.

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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35028>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er ikke dette etablert.

Det er mest sannsynlig ikke dreneringen / fuktsikring rundt huset. Denner har evt. 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 som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Terreng rundt boligen er flatt og det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fuktskader i overflater og 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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis løse terrassebord, manglende rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte terrassebord og etablere rekkverk på balkong mot Sørvest.

Overflatebehandling slitte overflater på balkong mot Vest.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i garasje, stedvis råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, tegn etter innvendig kondens, balkongdør ut fra soverom er ikke tett, vindu på kaldloft mot øst går ikke å lukke.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vinduer / dører som ikke er byttet de seneste årene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis svertesopp, råteskader, sprekker, slitte overflater i trekledning og avskalling av grunnmursflater.

Manglende dryppkant på deler av stående kledning, ikke synlig bruk av musetetting og stedvis lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte kledning med råteskader / sprekker, vaske bort svertesopp og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedre dryppkant på stående kledning, bedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon og utbedre musetetting.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Fliser på gulv og vegger. Badet er etablert med servant, toalett, bide, badekar og dusjhjørne.

TG-3 pga. 10 mm. motfall, målt fra dusjhjørne til dør. terskel til dusjhjørne er 20 mm. høyere enn dørterskel som lager hindring til sluk. sprekker i fuger, dør tar i gulv, tettesjikt ikke synlig i sluk, gammel slukløsning, manglende mekanisk avtrekk og fuktmerker i tak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk, nye overflater og nye baderomsmøbler.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis rust i takrennekroker og slitte overflater.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser bør utføres i sammenheng med kaldloft og takteking.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Eier opplyser om at det var lekkasje i taket i 2024, skiftestein ble lagt på plass av byggefirma.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser etter lekkasje i tak, ny tekking må påberegnes pga. alder og tidligere lekkasje.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik på soverom mot Vest 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang u-etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og skader i parkett, tregulv, tepper og belegg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp ujevnheter, legge nye gulv pga. skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Slittasje i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering / bytting av kjøkken.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ingen ventilasjon på toalettrom (vindu uten luftespalte)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å sette inn mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Trapp

Oppsummering

Det registreres åpninger i rekkverket over 10 cm. og manglende håndløpere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger i rekkverket til max 10 cm. og etablere manglende håndløpere.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men 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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon eller utført el-kontroll.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ingen ventilasjon i stue / kjøkken (vinduer uten luftespalte)

Anbefalte tiltak

Ventiler på yttervegg anbefales etablert evt. nye vinduer med luftespalte.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av grunnmur ved etablering av ny drenering og renovering av kjeller.

Oppsummering

Deler av kaldloft er ikke inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort og fukt merker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

Lovlighet

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

Brannslokker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Liv Vastveit

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Arnfinn Vastveit**

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

Boligen selges som dødsbo

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal Telefon: 48422402
Firma: Takst Rogaland AS Epost: post@takst-rogaland.no
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygningssakkyndig:

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: Hestehovvegen 11, 4104 Jørpeland

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	47	Bruksnr:	80	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1959 - I følge eier					
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 og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med skifer takstein.
Ytterdører i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, parkett, teppe, belegg og fliser på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovner, elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.
Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres generelt slitte overflater og større oppgraderinger må påberges.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	I følge eier er det bygget tilbygg mot Nord.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	111	111	0	0	0
1. etasje	89	89	0	0	17
Totalt m²	200	200	0	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	94	89	5
Totalt m²	94	89	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	111	64	47	Vindfang, gang m/ trapp, mellomgang, soverom, toalettrom og kjellerstue.	Garasje på 37 kvm. og bod på 10 kvm.
1. etasje	89	89	0	Gang m/ trapp, kjøkken, stue, bad og 3 soverom	
Totalt m²	200	153	47		

Kommentar til arealberegning

- Takhøyde målt i kjellerstue 2,32 mtr. og stue 1 etg. 2,40 mtr.
- Areal under trapp inngår som p-rom for u- etg.
- Garasje på 37 kvm. er en del av BRA-i (internt bruksareal) for u-etg.
- Deler av arealet i 1 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).
- Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, er ikke dette etablert.

Det er mest sannsynlig ikke dreneringen / fuktsikring rundt huset. Den har evt. 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 som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Terreng rundt boligen er flatt og det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes og fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av grunnmur ved etablering av ny drenering og renovering av kjeller.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
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

Det er synlige fuktskader i overflater og 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

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Sørvest vendt balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.	
Vest vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier ble rekkverk veranda, to sider ble oppsatt og malt i 2023.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres stedvis løse terrassebord, manglende rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte terrassebord og etablere rekkverk på balkong mot Sørvest.

Overflatebehandling slitte overflater på balkong mot Vest.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdører i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Soveromsvindu mot Vest 1 etg. er byttet i 2021, vindu på begge soverom mot Sør er byttet i 2006, kjøkkenvindu mot Øst er byttet i 2013, balkongdør i stue er byttet i 2013, garasje dør mot Øst er byttet i 2015, kjellerstuevinduer, soverom u-etg. og mellomgang er byttet i 2001.

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 garasje, stedvis råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, tegn etter innvendig kondens, balkongdør ut fra soverom er ikke tett, vindu på kaldloft mot Øst går ikke å lukke.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte vinduer / dører som ikke er byttet de seneste årene.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000





6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge eier er den liggende kledningen mot Sør byttet i 2022 og deler av kledning mot Øst byttet i 2024.

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres stedvis svertesopp, råteskader, sprekker, slitte overflater i trekledning og avskalling av grunnmursflater.

Manglende dryppkant på deler av stående kledning, ikke synlig bruk av musetetting og stedvis lite lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte kledning med råteskader / sprekker, vaske bort svertesopp og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedre dryppkant på stående kledning, bedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon og utbedre musetetting.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Deler av kaldloft er ikke innsisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort og fukt merker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

6.8 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres stedvis rust i takrennekroker og slitte overflater.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Innsisert 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?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
--	-------------

TG-2 pga. alder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser bør utføres i sammenheng med kaldloft og taktekking.

6.10 Taktekking



Type tekking	Skiferstein
--------------	-------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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-2
-----------------------------------	-------------

Taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Eier opplyser om at det var lekkasje i taket i 2024, skiftestein ble lagt på plass av byggefirma.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser etter lekkasje i tak, ny tekking må påberegnes pga. alder og tidligere lekkasje.

6.11 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
--------------------------------------	-------------

6.12 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-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik på soverom mot Vest 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i gang u-etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og skader i parkett, tregulv, teppe og beleg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp ujevnheter, legge nye gulv pga. skader.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue og kjellerstue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
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
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
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
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Slittasje i kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgradering / bytting av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Beha avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
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
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokker er utgått på dato.	

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ingen ventilasjon på toalettrom (vindu uten luftespalte)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å sette inn mekanisk avtrekk på toalettrommet.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp belagt med teppe og belegg.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres åpninger i rekkverket over 10 cm. og manglende håndløpere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å minske åpninger i rekkverket til max 10 cm. og etablere manglende håndløpere.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2020. I følge eier har det elektriske anlegget fått nye sikringer og nye inntakssikringer. Årstall usikker.	
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?	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	TG-2
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår, det foreligger ikke dokumentasjon eller utført el-kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Panasonic luft til luft varmpumpe plassert i stue / kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Panasonic luft til luft varmpumpe montert i 2023.	
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-1

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Rom under trapp	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
198 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
Bereder er plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ingen ventilasjon i stue / kjøkken (vinduer uten luftespalte)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventiler på yttervegg anbefales etablert evt. nye vinduer med luftespalte.	



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Fliser på gulv og vegger. Badet er etablert med servant, toalett, bide, badekar og dusjhjørne.

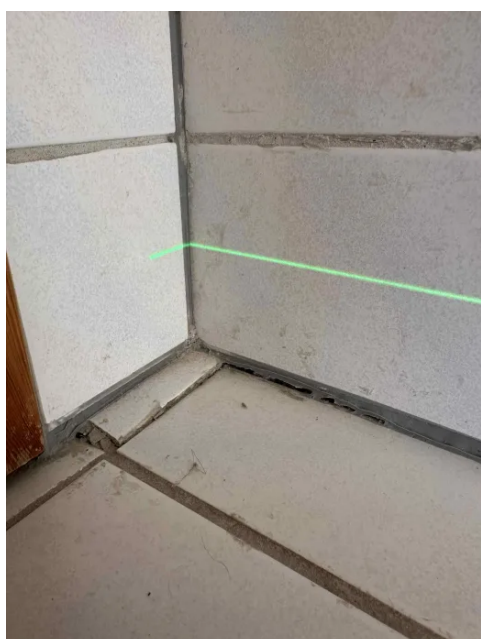
TG-3 pga. 10 mm. motfall, målt fra dusjhjørne til dør. terskel til dusjhjørne er 20 mm. høyere enn dørterskel som lager hindring til sluk. sprekker i fuger, dør tar i gulv, tettesjikt ikke synlig i sluk, gammel slukløsning, manglende mekanisk avtrekk og fuktmerker i tak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk, nye overflater og nye baderomsmøbler.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant