

Mellarvegen 50 4103 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 174 m²

BRA-i: 140 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

6

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, 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/32990>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i ytterdører, skader i balkongdører, malingsøl på vindu, innvendig tegn etter kondens og værslitte vinduskarmer / dører.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ytterdører / balkongdører, skrape malingsøl på vindu og overflatebehandle værslitte vinduskarmer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres råteskader i takkonstruksjon utskikk mot Vest.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskadet treverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk / håndløper langs vegg på innvendig trapp, manglende rekkverk på utvendig trapp fra balkong mot Vest, manglende håndløper i kjellertrapp og manglende rekkverk på trapp / støttemur mot Øst

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres rust og lekkasje fra varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må byttes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering

Fliselagt gulv og vegger. Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sokkel på dusjhjørne er 30 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vi lenne ut av bad før det når sluket. utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask, manglende mekanisk avtrekk, svertesopp i silikonfuger, skader i baderomsmøbler, skader i dusjstang, morkne pakninger på dusjdører og ikke synlig bruk av tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinredning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad u etg.

Oppsummering

Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett og badekar.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt på vegger i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, skader i baderomsmøbler og løs oppbrett av belegg v/ dør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinredning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen / fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Anbefalte tiltak

U-etg. bør holdes under jevnlig observasjon og det anbefales gjennomspyling av drenering. TG-2 pga. alder på drenering / fuksikring.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

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.

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres vann på gulvet i krypkjelleren, dette er mest sannsynlig etter lekkasje fra varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder og krypkjeller dør bør byttes, dette kommer nærmere frem under punkt "varmtvannsbereder" og "vinduer og dører"

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, stedvis råteskader i topprekker, manglende topprekker og dårlig innfestning på rekkverk mot Nord v/ inngangsparti og v/ kjellertrapp. Mer info om rekkverk er beskrevet under punkt "trapp"

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskadet treverk, montere manglende topprekke / rekkverk, utbedre innfesting på rekkverk og vask / skraping / overflatebehandling av slitte overflater.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i kledning, værslitt overflater, stedvis sprekker i murpuss, manglende dryppkant på stående kledning, det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskader i kledning, overflatebehandle værslitte overflater, pusse sprekker i murpuss, kappe dryppkant på stående kledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

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 taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, knust takpanne mot Sør, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, bytte knust takpanne mot Sør og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder. (vurdere uskiftning av taktekking)

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom u-etg. mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom u-etg. midt, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom u-etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra ytterdør til trapp. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i loftstue, målt fra trapp til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og glipper i laminatgulv.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Vurdere å bytte hovedstoppekran til en kuleventil.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Det registreres løst front deksel og dette er en takmodell som er montert v/ gulv. Dette kan medføre ikke optimal kapasitet på varmepumpe.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service av varmepumpe.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er tapet igjen ventil i bod mot Sør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å åpne ventil i bod mot Sør.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

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

Det mangler røykvarsler i u-etg. og brannslokker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.6.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lene Kåsen Hagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



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: **Mellarvegen 50, 4103 Jørpeland**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	44	Bruksnr:	450	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1979 - I følge Strand kommune					
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 leca / murpuss og bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein.
Ytterdør m/ yale kodelås i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med takessplater og malt panel.
Hvite slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb.

Downlights på kjøkken.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på bad u etg.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, manglende overgangslister, noe hull i vegger og oppussing må påberges.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor 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 med garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	89	55	34	0	52
1. etasje	69	69	0	0	33
Loft	16	16	0	0	0
Totalt m²	174	140	34	0	85

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	71	69	2
Loft	22	16	6
Totalt m²	93	85	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	55	47	8	Gang m/ trapp, bad og 3 soverom	2 boder på 4 kvm. hver.
1. etasje	69	69	0	Gang m/ trapp, bad, stue og kjøkken	
Loft	16	16	0	Loftstue m/ trapp	
Totalt m²	140	132	8		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft og 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)

Garasje er opplyst som BRA-e (eksternt bruksareal) for u-etg.

Takhøyde målt i gang u-etg. 2,38, stue 1 etg. 1,02 mtr. - 2,35 mtr. og loftstue 0,89 mtr. - 2,46 mtr.

Plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger og det er ikke fremlagt tegning for loft.

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?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
U-etg. bør holdes under jevnlig observasjon og det anbefales gjennomspyling av drenering. TG-2 pga. alder på drenering / fuktsikring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
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.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via kjellerdør.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
11.7	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det registreres vann på gulvet i krypkjelleren, dette er mest sannsynlig etter lekkasje fra varmtvannsbereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder og krypkjeller dør bør byttes, dette kommer nærmere frem under punkt "varmtvannsbereder" og "vinduer og dører"	

6.4 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)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Øst vendt balkong på 17 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Vest vendt balkong på 16 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Vest vendt terrasse på 52 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det byttet terrassebord på balkong mot Vest høsten 2024.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, stedvis råteskader i topprekker, manglende topprekker og dårlig innfestning på rekkverk mot Nord v/ inngangsparti og v/ kjellertrapp. Mer info om rekkverk er beskrevet under punkt "trapp"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte råteskadet treverk, montere manglende topprekke / rekkverk, utbedre innfesting på rekkverk og vask / skraping / overflatebehandling av slitte overflater.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør m/ yale kodelås i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råteskader i ytterdører, skader i balkongdører, malingsøl på vindu, innvendig tegn etter kondens og værslitte vinduskarmen / dører. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte ytterdører / balkongdører, skrape malingsøl på vindu og overflatebehandle værslitte vinduskarmen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i kledning, værslitt overflater, stedvis sprekker i murpuss, manglende dryppkant på stående kledning, det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte råteskader i kledning, overflatebehandle værslitte overflater, pusse sprekker i murpuss, kappe dryppkant på stående kledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
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.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3
Det registreres råteskader i takkonstruksjon utskikk mot Vest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte råteskadet treverk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket, knust takpanne mot Sør, takstein med underlagspapp / 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, bytte knust takpanne mot Sør og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder. (vurdere uskiftning av taktekking)	

6.12 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

6.13 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 15 mm. avvik på soverom u-etg. mot Nord, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom u-etg. midt, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på soverom u-etg. mot Sør, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra ytterdør til trapp. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i loftstue, målt fra trapp til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter, stedvis knirk og glipper i laminatgulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Nei

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 inspirert 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-1

Det er ikke montert ildsted, ved montering av ildsted anbefales det å utført tilsyn / feiing. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.15 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
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ja
Det er framlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarsler i u-etg. og brannslokker er utgått på dato.	

6.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det registreres manglende rekkverk / håndløper langs vegg på innvendig trapp, manglende rekkverk på utvendig trapp fra balkong mot Vest, manglende håndløper i kjellertrapp og manglende rekkverk på trapp / støttemur mot Øst

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
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?	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	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.	
Vurdere å bytte hovedstoppekran til en kuleventil.	

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 2018.	
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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	

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

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i gang.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Fujitsu luft til luft varmepumpe montert i 2011.

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

Det registreres løst front deksel og dette er en takmodell som er montert v/ gulv. Dette kan medføre ikke optimal kapasitet på varmepumpe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service av varmepumpe.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Krypkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1979

Størrelse

200 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Det registreres rust og lekkasje fra varmtvannsbereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder må byttes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Kominasjon av naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er tapet igjen ventil i bod mot Sør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å åpne ventil i bod mot Sør.

6.24 Våtrom: Bad 1 etg.



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

Fliselagt gulv og vegger. Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sokkel på dusjhjørne er 30 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vi lenne ut av bad før det når sluket. utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask, manglende mekanisk avtrekk, svertesopp i silikonfuger, skader i baderomsmøbler, skader i dusjstang, morkne pakninger på dusjdører og ikke synlig bruk av tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinredning.

6.25 Våtrom: Bad u etg.



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**

Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett og badekar.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende tettesjikt på vegger i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, skader i baderomsmøbler og løs oppbrekk av belegg v/ dør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad, med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og ny baderomsinnredning.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

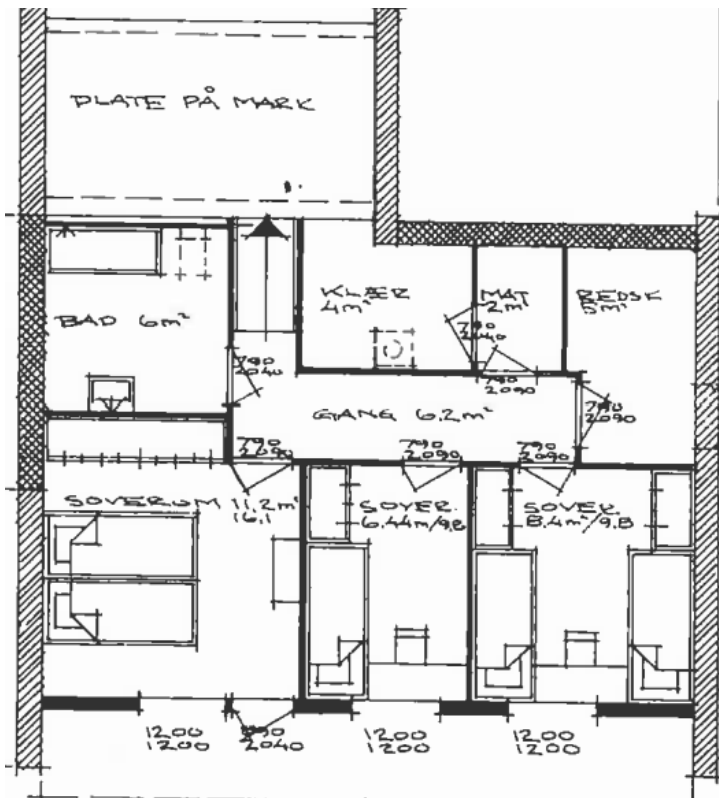
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

U. etasje



1. etasje

