

# Grobane 8

## 4103 JØRPELAND

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 187 m<sup>2</sup>

BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

15

TG-3

5

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 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/27733>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Drenering

#### Oppsummering

Det ikke registreres bruk av grunnmursplast / topplatt og fall på terrenget i gårdsrom inn mot grunnmur.

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

Fall på terreng i gårdsrom bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og vurdere oppgradering av drenering / utvendig fuktsikring.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

#### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. (se punkt "drenering" for mer info)

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det registreres flere punktert glass i vindu / balkongdører, karmen / dører er værslitte, råteskade i balkongdør, ytterdør i u-etg. er stri og har løst håndtak.

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

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte balkongdør med råteskader, bytte punkterte vindu, justere ytterdør, overflatebehandle slitte karmen / dører og vurdere utskiftning av store deler av vinduer / dører.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt, svertesopp i overflater, sprukne fliser, utette rørgjennomføringer under vask og mekanisk avtrekk virker ikke.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nye vindu og mekanisk avtrekk. (vurdere nye baderommøbler)

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Våtrom: Vakserom

### Oppsummering

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, menglende fall til sluk og mekanisk avtrekk virker ikke.

Det registreres en fukt i vegg inn mot grunnmur (se punkt "rom under terreng" for mer info)

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å flytte gulv med tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og montere nytt mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

### Støttemur

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter/ sprekker / retningsavvik i støttemur under balkong mot Sørøst og ved inngangsparti til u-etg. og åpninger i rekkverk større en 10 cm. på støttemur til inngangsparti til u-etg.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i støttemurer og minske åpninger i rekkverk til max. 10 cm.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater, skjevheter i konstruksjonen og rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater og rette opp skjevheter i konstruksjonen / rekkverk.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i trekledning.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og vask / overflatebehandle slitte overflater.

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.

#### Anbefalte tiltak

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

### Taktekking

#### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og 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 holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i u-etg. soverom mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, 15 mm. avvik i u-etg. gang, målt fra vegg mot Sørøst til yttergang, 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, det registreres sprekker i pipa over tak og flere 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, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og side by side kjøleskap.

Det registreres slitte overflater, manglende skuffefronter, svelling i benkeplate, løse fronter.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler oppgradering av kjøkken.

---

## Kjøkken: Leilighet

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / frysenskap.

Det registreres stedvis slitte overflater, sprekke i sokkel under oppvaskemaskin og ufagmessig utført arbeid av våtromsplater på vegg.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering av kjøkken.

#### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte virker, men avtrekkskanal er lang med mye bøye.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å legge nytt avtrekksrør ut mot Sørøst.

---

## Trapp

#### Oppsummering

Åpninger mellom trinn er over 10 cm. mangler håndløper langs vegg og det litte overflater.

---

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger mellom trinn til max 10 cm. og montere håndløper langs veggen.

---

## 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

Deler av 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

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

#### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom: Bad leilighet

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres svelling i skapdør til vask, løs trykknapp til toalett, løst toalettsete og løs dusjstang.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å bytte skapdør til vask, bytte trykknapp til toalett, feste toalettsete og feste dusjstang.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Kaldloft er ikke inspisert pga. ikke gangbart gulv.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler inspeksjon av kaldloft.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Balkong mot Sørøst og inndeling av rom i u-etg. er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest. Boligen og garasje er byggemeldt og søkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 100 cm. Dette gjelder rom i u etg. der er avstanden 130 cm.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
18.2.2025

Rapportdato  
20.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Devony Skjæveland  
Navn: Per Gunnar Skjæveland

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Nøkkel er lagt ut.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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



#### Om bygningsesakkyndig:

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: Grobane 8, 4103 Jørpeland  
Kommunenr: 1130 Gårdsnr: 48 Bruksnr: 237 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1974 - 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 bindingsverk, utvendig kledd med stående / liggende trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

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

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med belegg og laminat.

Vegger er i hovedsak belagt med panel og tapenserte plater.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 187 ltr. vvb. og delvis rør i rør system.

Oppvarming: luft til luft varmepumper, vedon og elektrisk gulvvarme på bad leilighet.

#### Sammendrag.

Eiendommen har slitte overflater og oppgraderinger må påbergees. Enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Stedvis knirk i gulv / trapp, stedvis ufagmessig utført arbeid, løst belegg, løse / manglende lister, innerdører tar i karm, løs tapet og glipper i gulv.

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?
1993	Garasje	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 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	187	187	0	0	56
Garasje m/ bod	42	0	42	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>229</b>	<b>187</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

### Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	98	0	0	36
U. etasje	89	89	0	0	20
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	98	0	Vindfang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom	
U. etasje	89	89	0	Vaskerom - Leilighet: gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>0</b>		

## 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	42	0	42	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det ikke registreres bruk av grunnmursplast / topplast og fall på terrenget i gårdsrom inn mot grunnmur.	
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.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fall på terreng i gårdsrom bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og vurdere oppgradering av drenering / utvendig fuktsikring.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Over 300 000</b>

## 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?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevheter/ sprekker / retningsavvik i støttemur under balkong mot Sørøst og ved inngangsparti til u-etg. og åpninger i rekkverk større en 10 cm. på støttemur til inngangsparti til u-etg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å rette opp skjevheter i støttemurer og minske åpninger i rekkverk til max. 10 cm.	

## 6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	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
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. (se punkt "drenering" for mer info)	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Sørøst vendt balkong på 29 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Sør vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom.	
Sør vendt terrasse i hagen på 20 kvm. Belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis råteskader, slitte overflater, skjevheter i konstruksjonen og rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater og rette opp skjevheter i konstruksjonen / rekkverk.	

## 6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei

**Oppsummering av vinduer og dører****TG-3**

Det registreres flere punktert glass i vindu / balkongdører, karmen / dører er værslitte, råteskade i balkongdør, ytterdør i u-etg. er stri og har løst håndtak.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å bytte balkongdør med råteskader, bytte punkterte vindu, justere ytterdør, overflatebehandle slitte karmen / dører og vurdere utskiftning av store deler av vinduer / dører.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
-------------	-------------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i trekledning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og vask / overflatebehandle slitte overflater.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-IU**

Kaldloft er ikke inspisert pga. ikke gangbart gulv.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler inspeksjon av kaldloft.

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
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?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 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
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket og 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 holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

## 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 10 mm. avvik i u-etg. soverom mot Vest, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord, 15 mm. avvik i u-etg. gang, målt fra vegg mot Sørøst til yttergang, 10 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

#### 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.

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn plassert i stue

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, det registreres sprekker i pipa over tak og flere feil kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak 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?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og side by side kjøleskap.	
Det registreres slitte overflater, manglende skuffefronter, svelling i benkeplate, løse fronter.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Anbefaler oppgradering av kjøkken.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Beam avtrekksvifte over stekesone.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres løse deksler (avtrekksvifte bør byttes i sammenheng med oppgradering av kjøkken)	

## 6.16 Kjøkken: Leilighet

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.	
Det registreres stedvis slitte overflater, sprekke i sokkel under oppvaskemaskin og ufagmessig utført arbeid av våtromsplater på vegg.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Vurdere oppgradering av kjøkken.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekksvifte virker, men avtrekkskanal er lang med mye bøy.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Anbefaler å legge nytt avtrekksrør ut mot Sørøst.	

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Balkong mot Sørøst og inndeling av rom i u-etg. er ikke tegnet inn 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 framlagt midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest. Boligen og garasje er byggemeldt og søkt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 100 cm. Dette gjelder rom i u etg. der er avstanden 130 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp fra byggeår.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Åpninger mellom trinn er over 10 cm. mangler håndløper langs veggen og det litte overflater.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å minske åpninger mellom trinn til max 10 cm. og montere håndløper langs veggen.	

## 6.19 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannledningene er byttet til rør i rør system	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

## 6.21 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 skiftet til en automatisk strømmåler i 2024.	
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?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Fujitsu luft til luft varmpumpe plassert i stue / leilighet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Fujitsu luft til luft varmpumpe i stue er montert i 2019.	
Fujitsu luft til luft varmpumpe i stue / leilighet er montert i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Anbefaler service på varmpumpen.	

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
187 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.25 Våtrom: Bad



<b>Det er behov for totalreovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt, svertesopp i overflater, sprukne fliser, utette rørgjennomføringer under vask og mekanisk avtrekk virker ikke.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nye vindu og mekanisk avtrekk. (vurdere nye baderomsmøbler)	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bad oppgradert i 2017 utført av firma.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

## Sanitærutstyr



#### Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres svellinger i skapdør til vask, løs trykknapp til toalett, løst toalettsete og løs dusjstang.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å bytte skapdør til vask, bytte trykknapp til toalett, feste toalettsete og feste dusjstang.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.27 Våtrom: Vakserom



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

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, menglende fall til sluk og mekanisk avtrekk virker ikke.

Det registreres en fukt i vegg inn mot grunnmur (se punkt "rom under terreng" for mer info)

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å flyte gulv med tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og montere nytt mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant