

Jøssangvegen 41 4105 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

BRA: 180 m²

BRA-i: 180 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

8

TG-3

13

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/26604>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Taknedløp er avsluttet over terreng. Det er ikke fall på terreng og grunnmur får en stor fuktbelastning fra takvann.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Utskiftning/renovering av drenering må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres fukt skjolder og saltutslag som tyder på fuktgjennomgang.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er målt til å være under 90cm. høyt.

Dagens krav er min. 1 meter.

Terrassebord er slitt, samt rekkverk av tre.

Anbefalte tiltak

Nytt rekkverk må etableres, på høyde min. 1 meter.

Terrassebord bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Deler av kledning rundt omkring på bygget kunne ikke inspiseres på befaringen, da fasaden var dekket til av vedstabler mm.

Det er svertesopp/riss/sprekker i fasadene jevnt over rundt hele bygget, garasje og uthus.

Anbefalte tiltak

Full renovering av fasadene på huset må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i taket rundt skorstein. Tyder på vannlekkasje.
Det er påvist spor etter mus (muselort).

Anbefalte tiltak

Mus må stenges ute med utbedring av musetetting.
Taket må undersøkes nærmere, årsak til fukt rundt pipe må lokaliseres og elimineres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.
Det registreres sprekker og skader i takrenner av plast.
Mye skit og smuss i renner.

Anbefalte tiltak

Renner og nedløp med sprekker må fikses, og renner rundt om må rengjøres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Håndløper mangler. Noe bratt å gå i.

Anbefalte tiltak

Håndløper må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Det drypper fra rør på vaskerom i U-etg.
Forventet levetid på kobber-rørene er utløpt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider ser ut til å være over 20 år gammel.
Det er fuktig på bakken rundt berederen.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

Dårlig ventilasjon i deler av U-etg.

Anbefalte tiltak

Utbedre ventilasjon, f.eks. med flere ventiler eller vifter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Bad i U-etg. og 1.etg. har lite fall på gulv, slitte overflater, utette overflater og fuktskader rundt om.
Bad i U-etg. ble ifølge selger renoverert på starten av 2000-tallet. Det er ikke dokumentert faglig utførelse på arbeidene.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av rommene må gjøres for å tilfredsstille dagens krav.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Overflater er slitte.

En del ujevnheter på betongdekket i U-etg, og i 1.etg.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein har slitte overflater, som forventet ut ifra levetid.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Overflater er slitt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold/renovering må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Holdes under oppsyn.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført tilsyn på det elektriske anlegget. Strømmåler ble installert i 2016.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør gås over av fagpersonell.

Varmesentral

Oppsummering

Dokumentasjon mangler. Boligselger har lite informasjon.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere, og anlegget må kontrolleres.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er 2 stk. boder som er bygget inntil garasjen som ikke inngår i godkjente byggetegninger. Uthus ved veien inngår ikke i godkjente tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er ikke fremlagt. Midlertidig brukstillatelse er i orden.

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

Brannslukker ble ikke fremvist.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.1.2025

Rapportdato
17.3.2025

Hjemmelshavere

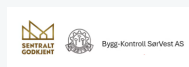
Navn: Otto Svein Haukelid

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: Patrick Høllesli

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Bjørnar Ulvang Telefon: 45268518
Firma: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS Epost: byggkontrollsv@outlook.com
Adresse: Sætraveien 106, 4462
HOVSHERAD



Om bygningsakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar/møbler eller gjenstander utvendig under befaringen.
Det er mye rot og gjenstander, som dekker til deler av fasade/innredning.
Overflater som har vært tildekket under befaring, er ikke inspisert.
Representant for boligen har lite info om huset, og det er derfor mangelfull informasjon om hvordan huset har vært i bruk.

Informasjon om boligen

Adresse: Jøssangvegen 41, 4105 Jørpeland

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	53	Bruksnr:	215	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 1978 - iht. midlertidig brukstillatelse
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Konstruksjon:
Grunnmur og dekke i betong.
Vegger i underetasjen er oppført i betong.
Vegger, etasjeskille og himling i 1.etg. er oppført i trekonstruksjon.
Taket har valmet takform, tekket med betongstein.

Innvendige overflater:

1. etasje: Himling kledd med mdf-plater. Vegger er kledd med sponplater, som er tapetsert med ulike typer tapet rundt om. Laminat på gulv i tørre rom, og belegg på våtrom.
Underetasje: Himling kledd med trepanel. Vegger er av forskjellig utførelse rundt om, stedvis malt betong, panel, sponplater og baderomsplater på bad.
Gulvet har forskjellig utførelse, laminat, teppe, belegg og flis på gulv på badet.

Boligen fremstår som generelt nedslitt, og dårlig vedlikeholdt.
Overflater innvendig og utvendig må renoveres, og det tekniske trenger en overhaling.
Huset må generelt sett anses som et renoveringsobjekt.

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://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	180	180	0	0	19
Garasje, inkl. 2 boder	53	0	53	0	0
Uthus	5	0	5	0	0
Totalt m²	238	180	58	0	19

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	90	90	0	0	0
1. etasje	90	90	0	0	19
Totalt m²	180	180	0	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	90	80	10	Hobbyrom, soverom, kjellerstue/soverom, vaskerom, gang, WC	2 stk. bodar
1. etasje	90	90	0	Stue, Kjøkken, bad, hall, vindfang, 2 soverom.	
Totalt m²	180	170	10		

Bygning: Garasje, inkl. 2 bodar

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	53	0	53	0	0

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Avløp avsluttet høyt over bakken.



Tydelige tegn på fukt inne i garasjen.



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Taknedløp er avsluttet over terreng. Det er ikke fall på terreng og grunnmur får en stor fuktbelastning fra takvann.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Utskiftning/renovering av drenering må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Tydelige tegn på fukt inne i boligen.



Mer tegn til fukt i betongvegg inne i boligen, i U-etg.

6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur trenger vedlikehold.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng Delvis innredet

Stedvis er vegger og gulv ikke innredet.
Hovedsaklig er underetasjen fullinnredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.
Det registreres fuktskjolder og saltutslag som tyder på fuktgjennomgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.4 Balkong, terrasse, platting**

Type	Balkong
Balkong i betong mot sørøst. Balkong i tre mot sør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Rekkverk er målt til å være under 90cm. høyt.
Dagens krav er min. 1 meter.
Terrassebord er slitt, samt rekkverk av tre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nytt rekkverk må etableres, på høyde min. 1 meter.
Terrassebord bør skiftes ut.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.5 Vinduer og dører**

Beskrivelse

Variere mellom 2-lags og 3-lags glass.
Nyere vinduer i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Skiftet vinduer i stue, i 2010 ifølge boligselger.

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-2

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmen.

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes.

6.6 Yttervegger



Slitt dør og slitte fasader.



Generelt slitte fasader på garasje.

Type fasade Stående kledning, Liggende kledning, Murpuss

Blanding av stående og liggende kledning i tre.
Murpuss på betongvegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Deler av kledning rundt omkring på bygget kunne ikke inspiseres på befaringen, da fasaden var dekket til av vedstabler mm.

Det er svertesopp/riss/sprekker i fasadene jevnt over rundt hele bygget, garasje og uthus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Full renovering av fasadene på huset må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



17. januar 2025

Svertesopp/avskallinger jevnt over.



17. januar 2025

Generelt slitte fasader på bolig.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



17. januar 2025

Fuktskjolder i undertak.

Type loft	Kaldtloft
Høgaloft i takkonstruksjonen. Uinnredet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Det er påvist fuktskjolder i taket rundt skorstein. Tyder på vannlekkasje. Det er påvist spor etter mus (muselort).	



17. januar 2025

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mus må stenges ute med utbedring av musetetting.
Taket må undersøkes nærmere, årsak til fukt rundt pipe må lokaliseres og elimineres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp



17. januar 2025

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.
Det registreres sprekker og skader i takrenner av plast.
Mye skit og smuss i renner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renner og nedløp med sprekker må fikses, og renner rundt om må rengjøres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

Takrenner og nedløp bærer preg av lite vedlikehold.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Takstoler i tre.	
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

6.10 Takteking



Mosegroing på tak.



Mosegroing på tak, bærer preg av lite vedlikehold. Dette svekker levetiden.



Oversiktsbilde som også viser de forskjellige takflatene. Vedlikehold og utskiftninger trengs.

Type tekking	Takstein, Lakkerte stålplater, Annet
--------------	--------------------------------------

Takstein på hovedbygg.
Takplater av forskjellige sorter på garasje og boder.

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

Oppsummering av takteking

TG-3

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

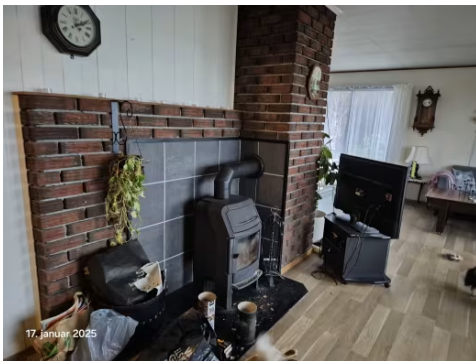
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Snøfangere mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Betongdekke på grunn. Etasjeskille i trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Overflater er slitte. En del ujevnheter på betongdekket i U-etg, og i 1.etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Ildsted i stue.

Type pipe	Tegl
Leca pipe, delvis kledd med teglstein.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det ble ifølge selger satt inn ny vedovn i starten av 2000-tallet. Ikke dokumentert faglig utførelse.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorstein har slitte overflater, som forventet ut ifra levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

6.14 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-2

Overflater er slitt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold/renovering må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Elektrisk kjøkken-ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er 2 stk. boder som er bygget inntil garasjen som ikke inngår i godkjente byggetegninger. Uthus ved veien inngår ikke i godkjente 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
Ferdigattest er ikke fremlagt. Midlertidig brukstillatelse er i orden.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Brannslukker ble ikke fremvist.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Ikke som takstmann ble opplyst om.	

6.16 Trapp



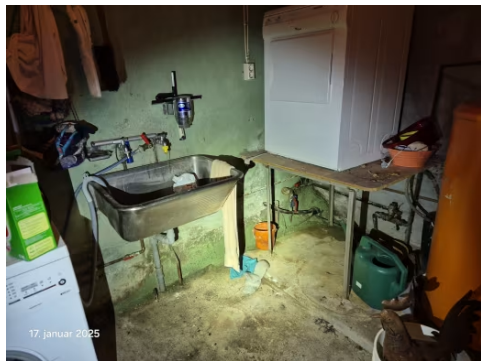
Beskrivelse	
Trapp i tre, rekkverk av tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Håndløper mangler. Noe bratt å gå i.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holdes under oppsyn.	

6.18 Vannledninger



Vått rundt vannledninger i kjeller.



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Det drypper fra rør på vaskerom i U-etg. Forventet levetid på kobber-rørene er utløpt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes ut.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført tilsyn på det elektriske anlegget. Strømmåler ble installert i 2016.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget bør gås over av fagpersonell.

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Vedovn.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Dokumentasjon mangler. Boligselger har lite informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere, og anlegget må kontrolleres.

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Fra byggeår.

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Bereder ser ut til å være over 20 år gammel. Det er fuktig på bakken rundt berederen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må skiftes ut.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Dårlig ventilasjon i deler av U-etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre ventilasjon, f.eks. med flere ventiler eller vifter.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Våtrom



Bad i 1.etg. Generelt slitt.



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

Bad i U-etg. og 1.etg. har lite fall på gulv, slitte overflater, utette overflater og fuktskader rundt om. Bad i U-etg. ble ifølge selger renoverert på starten av 2000-tallet. Det er ikke dokumentert faglig utførelse på arbeidene.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av rommene må gjøres for å tilfredsstille dagens krav.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Bad 1.etg. Utette overflater.



Bad 1.etg. Ikke tett lenger.



Bad i U-etg.



Bad i U-etg.

6.24 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant