

Bygdavegen 5 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1918

BRA: 128 m²

BRA-i: 128 m²

Markedsverdi: kr 1 450 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

11

TG-3

11

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, tilleggbygninger (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/33607>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

På bakgrunn av byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet og det er mest sannsynlig ikke drenering rundt huset.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ny drenering og grunnmursplast.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, råteskader og tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Bedre ventilering bør etableres. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Anbefaler også ytterligere undersøkelser av borebiller, om disse er aktive eller om dette er gamle forhold.

For videre omtale se punkt "Drenering"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitte overflater, sprekker i glassfiber / tekking og manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge ny tekking og etablere rekkverk på balkong.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i vindu på bad, råteskader i kjellerdør, vinduskarmer på bad, toalettrom, vindfang og soverom mot Øst 1 etg. Værslitte karmer og tegn etter innvendig kondens.

Ytterdør til vindfang mot Øst er en innerdør og egner seg ikke til bruk som ytterdør.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører utenom, vinduer i stue 2 etg. mot Øst og på begge soverom 2 etg.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende kledningsbord, dårlig lufting, råteskader og slitte overflater i trekledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende kledningsbord, utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning, bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp taket i sammenheng med å bytte takteking.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket, manglende mønepanner, taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte takteking

Utbedringskostnader: Over 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og tilfredstillende stige i sammenheng med bytting av takteking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 40 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue 2 etg. mot Vest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sørvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i stue 2 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 50 mm. avvik i stue 2 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 30 mm. avvik i gang v/ trapp 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 30 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Vest til midt på gulv. 30 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i yttergang, målt fra ytterdør til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, manglende håndløpere langs vegg i begge trapper, rekkverk på innvendig trapp er målt til 70 cm. og det er åpninger i rekkverk på over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende rekkverk, håndløper langs vegg, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og minske avtanden i rekkverk til max 10 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Det er etablert vask og dusjkabinett.

TG-3 pga. Manglende fall på gulv, manglende tettesjikt på vegger, løs oppbrett på gulvbelegg, åpne rørgjennomføringer i vegg og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader / sprekker.

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.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene v/ takgjennomføring til pipe og i stue 1 etg. mot Vest. Det registreres tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av borebiller og fuktmerker om dette er gamle forhold, eller om det må gjøres tiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner og manglende tilkobling av nedløpsrør mot Sør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å koble sammen nedløpsrør mot Sør, ellers bør utskiftning bør sees i sammenheng med en utskifting av taktekking.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling. Det registreres stedvis riss i pipe og sprukket stein i vedovn.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, vaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres slitte overflater i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere å bytte ut kjøkken pga. slittasje.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres dårlig trykk i toalett ved flushing og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte toalett og montere mekanisk avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det mangler ventilasjon i begge stuer 2 etg. og soverom 1 etg. mot Øst.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Lovlighet

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

Det mangler røykvarslere og brannslokker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.7.2025

Rapportdato
7.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Edita Sakeniene**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Nøkkel er lagt ut.**

Navn: **Saulius Sakenas**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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: **Bygdavegen 5, 4130 Hjelmeland**

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	55	Bruksnr:	7	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1918 - I følge tidligere salg					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger landlig til på Hjelmeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med eternittplater.

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

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv og beleg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

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

Oppvarming: luft til luft varmepumpe og vedovn.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres glipper i gulv, innerdører tar i gulv / karm, manglende lister, fuktskader, store slittasjer i overflater og det må påberegnes store oppgraderinger av boligen / rivning.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggsbygninger som garasje og låve m/ vedskjul.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 1 450 000,-

Sammenlingbare salg og boligens tilstand.

Type tomt:

Selveier

Tomteareal:

4 814 kvm

6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	128	128	0	0	24
Garasje	37	0	37	0	0
Låve	41	0	41	0	0
Totalt m²	206	128	78	0	24

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	81	81	0	0	0
2. etasje	47	47	0	0	24
Totalt m²	128	128	0	0	24

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	38	0	38
2. etasje	60	47	13
Totalt m²	98	47	51

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	81	81	0	Gang, toalettrom, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
2. etasje	47	47	0	Stue m/ trapp, stue og 2 soverom	
Totalt m²	128	128	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	37	0	37	0	0

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Låve	28	0	28	0	0
Vedskjul	13	0	13	0	0
Totalt m²	41	0	41	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 etg. og hele kjelleren 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)

Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,32 mtr. og 2 etg. målt i stue mot Øst 0,78 - 3,66 mtr.

Deler av arealet i garasje er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

På bakgrunn av byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet og det er mest sannsynlig ikke drenering rundt huset.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere ny drenering og grunnmursplast.

Utbedringskostnader

Over 300 000

7.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren har skader / sprekker.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

7.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, råteskader og tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Bedre ventilering bør etableres. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Anbefaler også ytterligere undersøkelser av borebiller, om disse er aktive eller om dette er gamle forhold.

For videre omtale se punkt "Drenering"

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Vest vendt balkong på 24 kvm. Belagt med glassfiber og utgang via balkongdør fra stue i 2 etg. mot Vest.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres slitte overflater, sprekker i glassfiber / tekking og manglende rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å legge ny tekking og ettablere rekkverk på balkong.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i stue 2 etg. mot Øst er skiftet i 2022 og på begge soverom 2 etg. i 2006.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i vindu på bad, råteskader i kjellerdør, vinduskarmer på bad, toalettrom, vindfang og soverom mot Øst 1 etg. Værslitte karmer og tegn etter innvendig kondens.

Ytterdør til vindfang mot Øst er en innerdør og egner seg ikke til bruk som ytterdør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører utenom, vinduer i stue 2 etg. mot Øst og på begge soverom 2 etg.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



7.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres stedvis manglende kledningsbord, dårlig lufting, råteskader og slitte overflater i trekledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere manglende kledningsbord, utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning, bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene v/ takgjennomføring til pipe og i stue 1 etg. mot Vest. Det registreres tegn etter borebiller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av borebiller og fuktmerker om dette er gamle forhold, eller om det må gjøres tiltak.	

7.8 Renner og nedløp



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-2
Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner og manglende tilkobling av nedløpsrør mot Sør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å koble sammen nedløpsrør mot Sør, ellers bør utskifting bør sees i sammenheng med en utskifting av takteking.	

7.9 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 svai / nedbøy i takflaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp taket i sammenheng med å bytte takteking.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.10 Takteking

Type teking	Eternittplater
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-3
Det registreres stedvis noe mose på taket, manglende mønepanner, taktekking er fra byggeåret og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte taktekking	
Utbedringskostnader	Over 300 000

7.11 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?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere snøfangere og tilfredstillende stige i sammenheng med bytting av taktekking.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 40 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue 2 etg. mot Vest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sørvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i stue 2 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 50 mm. avvik i stue 2 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 30 mm. avvik i gang v/ trapp 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 30 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Vest til midt på gulv. 30 mm. avvik på soverom 1 etg. mot Øst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i yttergang, målt fra ytterdør til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

7.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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

Ja

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing. Det registreres stedvis riss i pipe og sprukket stein i vedovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, vaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres slitte overflater i kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere å bytte ut kjøkken pga. slittasje.	

Avtrekk

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarslere og brannslukker er utgått på dato.	

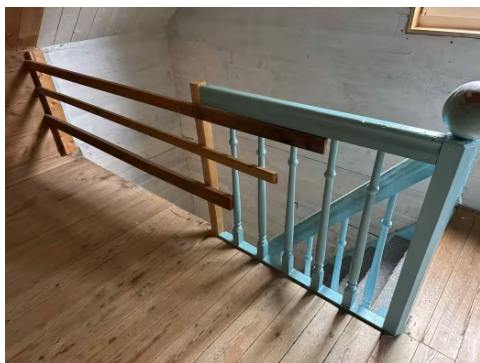
7.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres dårlig trykk i toalett ved flushing og manglende mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte toalett og montere mekanisk avtrekk.	

7.17 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en bratt lukket tretrapp fra byggeår og utvendig kjellertrapp i støpt betong.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk i kjellertrapp, manglende håndløpere langs vegg i begge trapper, rekkverk på innvendig trapp er målt til 70 cm. og det er åpninger i rekkverk på over 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere manglende rekkverk, håndløper langs vegg, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og minske avtanden i rekkverk til max 10 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



7.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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.	

7.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

7.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

7.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Manta luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Manta luft til luft varmpumpe montert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmpumpen.	

7.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Grovkjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1998
Størrelse
198 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

7.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler ventilasjon i begge stuer 2 etg. og soverom 1 etg. mot Øst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klauffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

7.24 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er etablert vask og dusjkabinett.	
TG-3 pga. Manglende fall på gulv, manglende tettesjikt på vegger, løs oppbrett på gulvbelegg, åpne rørgjennomføringer i vegg og manglende mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler renovering av bad med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, ny baderomsinnredning og montere mekanisk avtrekk.	



Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.25 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant