

Ole Th. Barkvedsveg 10 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1975

Areal (BRA): 340 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

23

TG-2

19

TG-3

0

TG-IU

3

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 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 omfang, 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/7722>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Fuktsikring/grunnmursplast bør synliggjøres over terreng samt klemlist i topp monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprikk og saltutslag av normal karakter. Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/terrasser og rekkverk har høy alder iht. levetidstabeller. Vedlikehold må påregnes som normalt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Dører og vinduer av eldre dato har slitasje. Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320 Normalt vedlikehold og utskiftninger av enkelte kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller. Ingen umiddelbare tiltak. Jevnlig overvåking anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner, beslag og nedløp er eldre dato.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20–30 år. Byggforskserien 700.320

Takrenner nedløp og beslag har slitasje og enkelte utette sammenføyninger.
Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon i tre.
TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.
Ujevnheter som normalt iht alder.

Ingen umiddelbare tiltak.
Jevnlig overvåking anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.
Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Mer enn 50% av normal levetid som er 30–60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320

Det registreres slitasje på beslag, sløyser og skottrenner.
Jevnlig kontroll og utskiftninger etter alder og slitasje må påregnes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.
Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom kontrollerte rom i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ujevnheter og knirk som normalt iht alder på resterende gulvoverflater.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid er oversteget på pipe. Byggforskserien 700.320
Ovn/innsats av nyere dato TG1
Pipebeslag anbefales kontrollert.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Trapp

Oppsummering

Hovedtrapp mangler håndløper til kjeller.

Mellomrom spiler er større enn 10cm som er kravet iht dagens forskrifter.

Trapp i naust mangler rekkverk og tilfredstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. (TG3)

Trapp til naust må tilfredstille dagens krav til trapp for å lukke avviket.

Våtrom: Bad 2. Etg

Oppsummering av overflater

Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht.

Byggforskserien 700.320

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Fall mot sluk/dusjkabinett er i underkant av dagens krav.

Det registreres riss/sprikk i enkelte fuger.

Bom registreres på enkelte fliser.

Vindu er plassert i våtromssone over badekar.

Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Sluk under badekar/dusjkabinett er ikke kontrollert. (TGIU)

Våtrom: Vaskerom 1.Etg

Oppsummering av overflater

Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
50% av normal levetid er oppbrukt.

Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder.

Det registreres ujevnheter/mindre motfall lokalt mot sluk.

Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet.

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under benkeskap er ikke kontrollert.

Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320

Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320
50% av normal levetid er oppbrukt.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Fall til sluker er i underkant av dagens krav.

Mindre lokalt motfall på gulv registreres.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Oppgradering etter ønske/behov.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 2. Etg

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom: Vaskerom 1.Etg

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet er under 5år.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Innredning i kjeller stemmer ikke med byggegodkjendte tegninger.
Det foreligger ikke tegninger på naust.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest foreligger ikke.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det må monteres branndør mot garasje fra kjeller.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2023

Rapportdato
8.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Jan Grønning**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Silje Kristin Sædberg**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jan Sturle Andersen** Telefon: **47156767**
Firma: **Taksering SørVest AS** Dato: **8.8.2023**
Adresse: **Halfdan Kjerulfsvei 5, 4023 Stavanger** Epost: **sturle@takseringas.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Th. Barkvedsveg 10, 4100 Jørpeland**
Kommunenr: **1130** Gårdsnr: **43** Bruksnr: **185** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1975 - lht. eiendomsverdi.**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	Påbygget loftsetasje.	Nei

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	110	89	21	Entre`, trapperom, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue,	Garasjerom
1. etasje	118	118	0	Hall m/trapp, tv-stue, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom/bi-inngang	
Loft	112	112	0	Hall m/trapp, 5 soverom, bad	
Totalt	340	319	21		

Kommentar til arealberegning

Naust på ca 23m² og uthus på ca 7m² er ikke inkludert i arealberegningen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur fra byggeåret.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Drenering fra byggeåret.

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

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

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

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Fuktsikring/grunnmursplast bør synliggjøres over terreng samt klemlist i topp monteres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Grunnmur i betong fra byggeåret.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Enkelte riss/sprikk og saltutslag av normal karakter.
Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskserien 700.320
Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll/vedlikehold.

6.3 Støttemur

TG-1

Beskrivelse

Støttemur i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

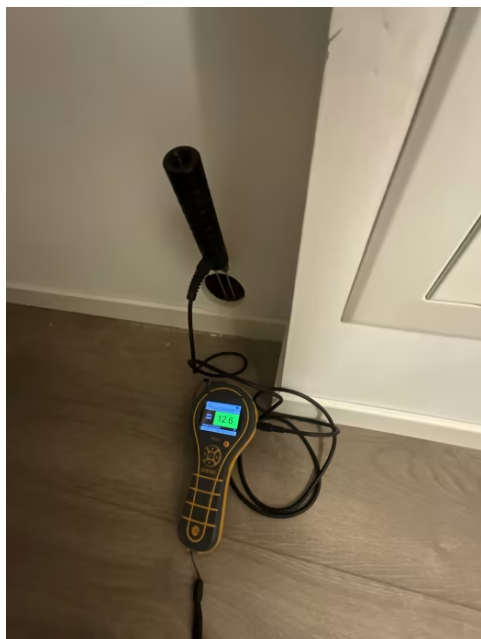
Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

6.4 Rom under terreng

TG-1



Type rom under terreng

Innredet

Kjeller er tilnærmet totalrenovert innvendig i 2022.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller er tilnærmet totalrenovert innvendig i 2022.

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

Det er ikke registrert fukt over tillatte verdier.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type

Balkong, Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Terrasser/balkonger og rekkverk av varierende alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkong/terrasser og rekkverk har høy alder iht. levetidstabeller. Vedlikehold må påregnes som normalt.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer og dører av eldre dato.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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	
Dører og vinduer av eldre dato har slitasje. Vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: Kjeller+Skyvedør 1.etg

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og dører i kjellerleilighet (eksl. garasjedør) og skyvedør 1. etasje av nyere dato.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

6.8 Yttervegger

TG-2

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

Yttervegger med reisverk i tre. Fasader med liggende kledning, stående kledning, skiferstein og murstein.

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

Alder på kledningen har oversteget 50% av normal levetid på 40-60 år iht. Byggforskserien 700.320
Normalt vedlikehold og utskiftninger av enkelte kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Loft er innredet og har ikke inspeksjonluke til kaldtloft.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
-----------------------------------	--------

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
--	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.
Ingen umiddelbare tiltak.
Jevnlig overvåking anbefales.

6.10 Renner og nedløp

TG-2



Type

Plast

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

Takrenner, beslag og nedløp er eldre dato.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner, nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskserien 700.320

Takrenner nedløp og beslag har slitasje og enkelte utette sammenføyninger.
Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger.

6.11 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Saltak

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

Oppsummering av takkonstruksjon

Takkonstruksjon i tre.
TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.
Ujevnheter som normalt iht alder.

Ingen umiddelbare tiltak.
Jevnlig overvåking anbefales.



Type tekking	Tegltakstein
--------------	--------------

Glaseret tegltakstein av eldre dato.

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?	Nei
--	-----

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

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det et var ikke mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Mer enn 50% av normal levetid som er 30- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Det registreres slitasje på beslag, sløyser og skottrenner.

Jevnlig kontroll og utskiftinger etter alder og slitasje må påregnes.

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

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Snøfangere må monteres for å lukke avviket.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Trebjelkelag som etasjeskillere, støpt plate mot grunn i kjeller.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	
Ja	
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom kontrollerte rom i kjeller. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ujevnheter og knirk som normalt iht alder på resterende gulvoverflater. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Element
Pipe fra byggeåret tekket med skifer utvendig. Mindre riss i murpuss registreres av stabil art.	
Er det montert ildsted?	
Ja	
Type ildsted	Vedovn
Ovn/innsats av nyere dato.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	
Nei	
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	
Nei	
Skorstein over tak er innsisert 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 Mer enn 50% av normal levetid er oversteget på pipe. Byggforskeren 700.320 Ovn/innsats av nyere dato TG1 Pipebeslag anbefales kontrollert. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fremstår i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkken fremstår i god stand.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Innredning i kjeller stemmer ikke med byggegodkjendte tegninger. Det foreligger ikke tegninger på naust.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det må monteres brannrør mot garasje fra kjeller.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest foreligger ikke.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av toalettrom

Toalettrom med fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Innredning med vegghengt toalett, servant, blandebatteri og speil.
Normal slitasje.

6.19 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

Hovedtrapp mangler håndløper til kjeller.
Mellomrom spiler er større enn 10cm som er kravet iht dagens forskrifter.
Trapp i naust mangler rekkverk og tilfredstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold. (TG3)
Trapp til naust må tilfredstille dagens krav til trapp for å lukke avviket.

6.20 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av anlegg ppgradert i nyere tid.

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?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

Deler av avløpsrør er oppgradert i nyere tid.

6.21 Vannledninger

TG-1

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Rør i rør system av nyere dato.

Deler er av kobberrør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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?

Nei

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?

Ikke kontrollert

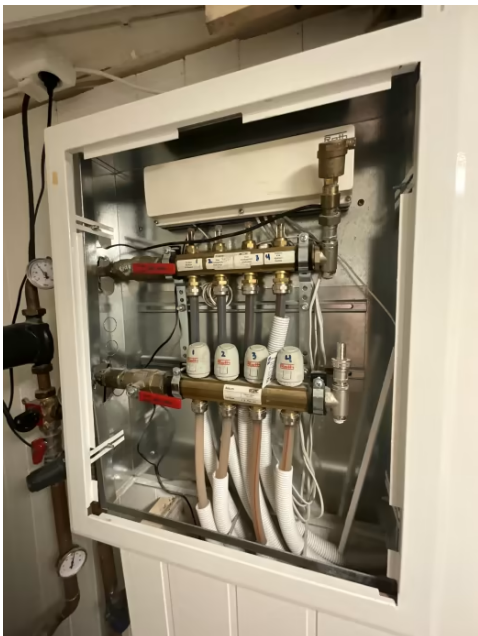
Oppsummering av vannledninger

Normal levetid for vannledninger av kobber er 39 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 39 til 75 år.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 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

6.23 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren varme i gulv på kjøkken/stue og tv stue, opplyst av rekvirent.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

6.24 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

6.25 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på kjøkken bad/vaskerom eskl vaskerom kjeller.
Naturlig ventilering på resterende via ventiler og vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

6.26 Våtrom: Bad 2. Etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg.
Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad fra 2011 iht tidligere tilstandsrapport.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Alder på membran og fliser på lettvegg har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 Fall mot sluk/dusjkabinett er i underkant av dagens krav. Det registreres riss/sprikk i enkelte fuger. Bom registreres på enkelte fliser. Vindu er plassert i våtromssone over badekar. Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid. Sluk under badekar/dusjkabinett er ikke kontrollert. (TGIU)	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad innredet med benkeskap, servant med blandebatteri, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom 1.Etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra 2011 iht tidligere tilstandsrapport. Fliselagt gulv med sokkellist. Malte veggoverflater. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er oppgradert i 2011.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 50% av normal levetid er oppbrukt. Bom i flis kan oppstå ved temperaturendringer og bruk grunnet alder. Det registreres ujevnheter/mindre motfall lokalt mot sluk. Ingen umiddelbar oppgradering er påkrevet. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales da bad/vaskerom har oversteget 50% av levetid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk under benkeskap er ikke kontrollert. Normal levetid på membran og fliser på lettvegg er 10-20 år iht. Byggforskserien 700.320 Normal levetid på membran og fliser på mur/betong vegg er 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320 50% av normal levetid er oppbrukt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskerom er innredet med benkeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normal slitasje iht alder.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Luftespalte anbefales i dør (TG2)	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Våtrom: Vaskerom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv med sokkellist. Malte vegger og takflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er oppgradert i 2022.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall til sluk under benkeskap er ikke kontrollert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
TG er satt ut i fra alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med benk, utslagsvask med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering via klaffventil i yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

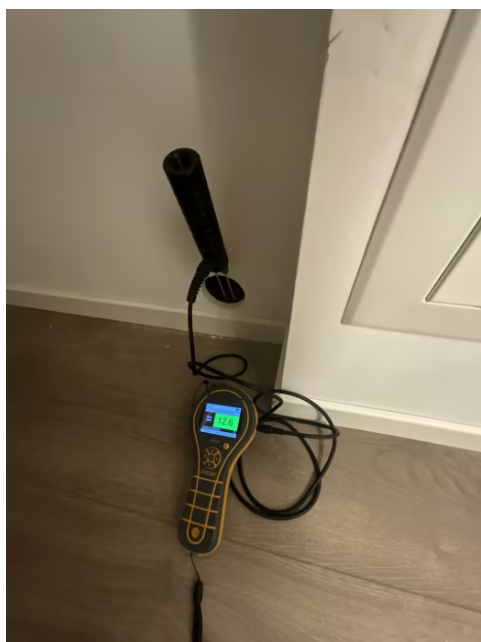
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet er under 5år.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: Bad kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv.
Veggoverflater er malt, med fliser i dusjsone.
Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

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?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall til sluker er i underkant av dagens krav. Mindre lokalt motfall på gulv registreres. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd. Oppgradering etter ønske/behov.	

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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning på bad med dusj, glassvegg, opplegg for badekar, to servanter og to blande batteri med underskap, speil, vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
God stand.	

Ventilasjon

Type ventilerings	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

Det er ikke målt fukt over tillatte verdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus fra 2011, oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning. Taket har saltaksform tekket med glasserte takpanner.

Uthuset har areal på ca 7m², og er ikke medtatt under arealberegningen.

Det må påregnes vedlikehold iht. alder og slitasje.

6.31 Øvrig: Naust

Beskrivelse

Naust oppført med bindingsverk i tre med trekledning.

Taket har saltaksform tekket med takstein.

Vinduer med isolerglass.

Enkel innredning med te-kjøkken og forbrenningstolett.

Trapp tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Vedlikehold må påregnes som normalt.

1. etg har areal på ca 13m² og loft har areal på ca 10m². Naust areal er ikke medtatt under arealberegningen.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant