

Rognevegen 25

4120 TAU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 210 m²

BRA-i: 187 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

14

TG-3

8

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/30796>

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

Det registreres manglende bruk av topplis / klemlis på grunnmursplast.

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

Det er synlige salt / kalkutslag i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. (se punkt "rom under terreng" for mer info)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å skifte drenering og grunnmursplast m/ topplis.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Skjevheter og sprekker i støttemur i hagen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk på minimum 90 cm. på støttemur v/ kjellertrapp og bygge ny støttemur i hagen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et høyt fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue mot Øst, balkongdør på soverom, balkongdør i stue, råteskader i karmen på kjellervinduer, stedvis værslitte karmen utvendig / innvendig tegn etter kondens og enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ut punkterte vindu / dører, vindu med råteskader og overflatebehandle slitte karmar / dører.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader, svertesopp, slitte overflater i trekledning og manglende drypkant på stående kledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte trekledning med råteskader, vaske bort svertesopp, overflatebehandle slitte overflater og kappe drypkant på stående kledning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader, det vil være krav til montering av snøfangere og det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfanger for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, vindu plassert i våtsonen, manglende tettesjikt på vegger, løs tapet på vegger og tettesjikt på gulv har nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad kjeller.

Oppsummering

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, sluk er plassert utenfor dusjsonen, manglende alu. profil / tetting mellom våtromsplater og gulvbelegg, utette rørgjennomføringer under vask, ujevnheter i gulv og tettesjikt har nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen, slitte overflater i terrassebord, rekkverk og dårlig trapp uten rekkverk til balkong mot Vest.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter og overflatebehandle slitte overflater. Vurdere å bygge ny trapp til balkong mot Vest med rekkverk.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst i kjeller, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i bod 1 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bod 2 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i kjellerstue, målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik soverom i kjeller mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst 1 etg. målt fra dør til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter, nedsenk i hjørne mot Nordvest i kjellerstue og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr og oppvaskemaskin.

Det registreres stedvis slittasjer i overflater på kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgradering av kjøkken.

Toalettrom

Oppsummering

Kun naturlig avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm. og trappen mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. På bakgrunn av alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service på varmepumpen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på kjøkken. Nytt vindu er uten luftespalte, og stedvis manglende innvendige klaffventiler.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere klaffventil på yttervegg på kjøkken, å montere manglende innvendige klaffventiler.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å kontrollere grunnmuren ved drenering / renovering av kjeller.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder kjeller og balkong mot Nord.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

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

Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller mot Sørvest der avstanden er 1,79 mtr.

Krav til åpning for rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Vindu på soverom i kjeller mot Sørvest er 110 x 30 cm. Dette tilfredstiller ikke kravet for rømningsvei.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Johan Lindefjell

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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: Rognevegen 25, 4120 Tau

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	171	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1976 - I følge Strand kommune					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tau.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Valmet tak som er belagt med takstein.
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdører med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg og teppe.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

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

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad i kjeller.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis

slittasje / bruksmerker i overflater og manglende overgangslister.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Garasje ble bygget	Nei

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	120	97	23	0	32
Kjeller	90	90	0	0	0
Totalt m²	210	187	23	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

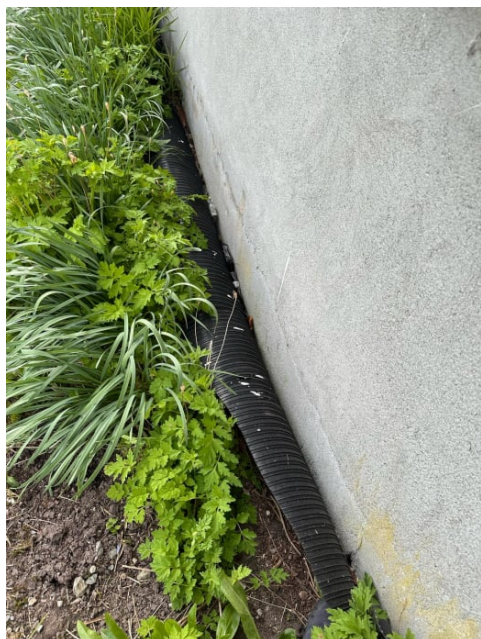
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	95	25	Vindfang, toalettrom, bad, trapperom, kjøkken, gang, stue og 2 soverom	Kott på soverom 2 kvm. og BRA-e (eksternt bruksareal) garasje på 23 kvm.
Kjeller	90	71	19	Gang, kjellerstue, bad og 2 soverom	Bod 1 - 13 kvm. og bod 2 - 6 kvm.
Totalt m²	210	166	44		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde 1 etg. målt i gang 2,38 mtr. og takhøyde kjeller, målt i gang 2,30 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

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)?

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av topplis / klemlis på grunnmursplast.

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

Det er synlige salt / kalkutslag i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. (se punkt "rom under terreng" for mer info)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å skifte drenering og grunnmursplast m/ topplis.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å kontrollere grunnmuren ved drenering / renovering av kjeller.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur v/ kjellertrapp oppført i betong og leca støttemur i hagen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Skjevheter og sprekker i støttemur i hagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk på minimum 90 cm. på støttemur v/ kjellertrapp og bygge ny støttemur i hagen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et høyt fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vest vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra soverom mot Sørvest.	
Nord vendt balkong på 29 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen, slitte overflater i terrassebord, rekkverk og dårlig trapp uten rekkverk til balkong mot Vest.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter og overflatebehandle slitte overflater. Vurdere å bygge ny trapp til balkong mot Vest med rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på kjøkken er byttet i 2011.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i stue mot Øst, balkongdør på soverom, balkongdør i stue, råteskader i karmen på kjøllervinduer, stedvis værslitte karmen utvendig / innvendig tegn etter kondens og enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte ut punkterte vindu / dører, vindu med råteskader og overflatebehandle slitte karmen / dører.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Det registreres stedvis råteskader, svertesopp, slitte overflater i trekledning og manglende drypkant på stående kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte trekledning med råteskader, vaske bort svertesopp, overflatebehandle slitte overflater og kappe drypkant på stående kledning.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Kaldloft kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

6.9 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Valmet tak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

6.12 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

Takvinkelen er 27 grader, det vil være krav til montering av snøfangere og det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfanger for god personsikkerhet og forskriftsmessig adkomst for feier.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst i kjeller, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i bod 1 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i bod 2 kjeller, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik i kjellerstue, målt fra dør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik soverom i kjeller mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på soverom mot Sørøst 1 etg. målt fra dør til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter, nedsenk i hjørne mot Nordvest i kjellerstue og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
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?	Nei
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 m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr og oppvaskemaskin.	
Det registreres stedvis slittasjer i overflater på kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgradering av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Beha avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder kjeller og balkong mot Nord.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er framlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 1 mtr. Dette gjelder soverom i kjeller mot Sørvest der avstanden er 1,79 mtr.	
Krav til åpning for rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Vindu på soverom i kjeller mot Sørvest er 110 x 30 cm. Dette tilfredstiller ikke kravet for rømningsvei.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker)

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Kun naturlig avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket og mellom trinn er på 14 cm. og trappen mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.20 Vannledninger

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Daikin luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Daikin luft til luft varmpumpe montert i 2010.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. På bakgrunn av alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service på varmepumpen.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Innebygd i kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

198 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres manglende ventilasjon på kjøkken. Nytt vindu er uten luftespalte, og stedvis manglende innvendige klaffventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere klaffventil på yttervegg på kjøkken, å montere manglende innvendige klaffventiler.

6.25 Våtrom: Bad 1 etg.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, vindu plassert i våtsonen, manglende tettesjikt på vegger, løs tapet på vegger og tettesjikt på gulv har nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: Bad kjeller.



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

TG-3 pga. Manglende mekanisk avtrekk, sluk er plassert utenfor dusjsonen, manglende alu. profil / tetting mellom våtromsplater og gulvbelegg, utette rørgjennomføringer under vask, ujevnheter i gulv og tettesjikt har nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere bad med ny slukløsning, tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

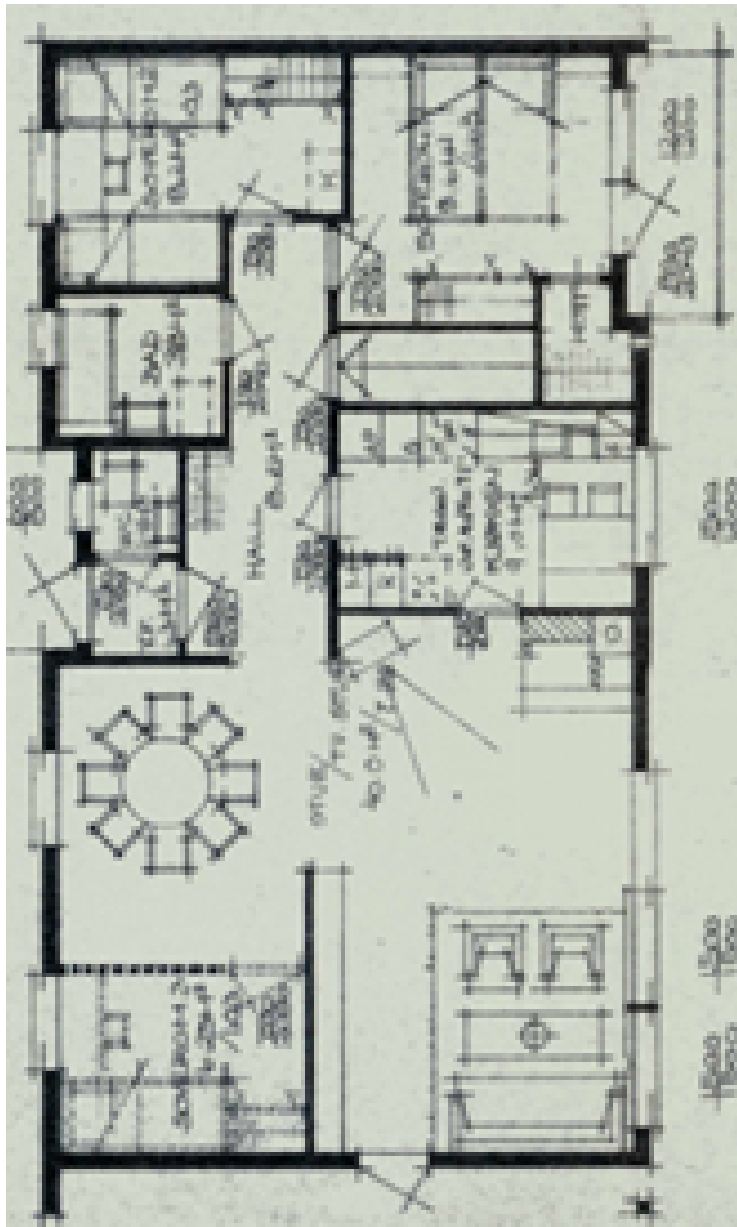
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje



Kjeller

