

Ryfylkevegen 2583 4121 TAU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

BRA: 203 m²

BRA-i: 203 m²

Markedsverdi: kr 1 790 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

8

TG-3

15

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24924>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast og manglende topplist / klemlist.

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.

Synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Manglende taknedløp, så disse er ikke koblet til i bakken.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte drenering, montere ny grunnmursplast, topplist / klemlist og montere taknedløp.

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

Utbedringskostnader: Over 300 000

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker, slitte overflater i støttemurer og manglende rekkverk. 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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker / avskalling av støttemurer, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt og etablere manglende rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler utvidet kontroll av borebiller, for å kontrollere om disse er aktive eller gamle forhold.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Rekkverket blir målt til 77 / 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres løst rekkverk og åpning i balkong (manglende rekkverk / trapp)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp skjevheter i konstruksjonen, bytte treverk med råteskader, overfaltebehandle slitte overflater, høyne rekkverk til 90 cm. etablere manglende rekkverk, rette opp og utbedre innfestning på rekkverk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres flere punkterte glass i vindu / dører, flere vindu / dører lot seg ikke åpne, ufullstendige karmfliser rundt vinduer, manglende vannbord under vindu, flere vindu / dører med slitte overflateter og råteskader.

Anbefalte tiltak

Utskifting av samtlige vinduer, dører og balkongdører må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres store råteskader, manglende kledning, ikke bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte råteskadet treverk, montere manglende kledning, montere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert hull i takrenner og manglende nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner og etablering av manglende nedløpsrør må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres flere manglende / skadde skifer takstein.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nytt tak pga. alder og manglende / skadde skifer takstein.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Manglende snøfangere og takstigen har ikke innfestning i konstruksjonen, å er ikke en godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og forskriftsmessig adkomst for feier.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang målt fra vindfang til kjøkken, 15 mm. i stue målt fra hjørne mot Nordøst til hjørne mot Sørvest. Større ujevnheter rundt piper i gang 2 etg. lokale skjevheter og Knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Det registreres fukt rundt pipa på kaldloft, sprekk i stein innvendig i vedovn og sprekker i pipe.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk / håndløper i kjellertrappen, manglende håndløper langs vegg i trapp fra 1 etg. til 2 etg. og knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende rekkverk / håndløpere og utbedre knirk i trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert. I følge eier virker ikke varmpumpe.

Anbefalte tiltak

Anbefaler sanering / fjerning av oljetank og montering av ny varmpumpe.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Støpsel over vvb. er brunnsvidd pga. varmgang. I dag bruk skjøteledning til vvb.

Anbefalte tiltak

Se punkt elektrisk for tiltak og det anbefales å montere lekkasjesikring på varmtvannsbereder.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG-3 pga. manglende tettesjikt, ikke tilfredstillende fall, utette rørgjennomføringer og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stevis avskalling / skader og sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke utført fullstendig kontroll av takkonstruksjonen pga. manglende tilkomst på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en utvidet kontroll av takkonstruksjonen på kaldloft.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ikea kjøkken fra 2019 m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, kjøleskap, komfyr og integrert oppvaskemaskin.

Oppvaskemaskin mangler front og er ikke festet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å montere mangler front og feste oppvaskemaskin.

Oppsummering av avtrekk

Det registreres manglende utvendig ventil på avtrekksviften.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å montere manglende utvendig ventil på avtrekksviften.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres dårlig klemring ar rør (bruk av tape)

Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av rørklamring og med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Utekraner er ikke isolert. Dette kan medføre frost av rør og det registreres tidvis ujevnt vanntrykk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte utekraner med vannutkastere for å redusere fare for frost av rør og justere trykk på vannpumpe. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere klaffventil på yttervegg for å bedre ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er kun inspisert fra hull i tak, pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utvidet kontroll av kaldloft.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger på garasjer og byggetillatelsen er ikke undersøkt.
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.11.2024

Rapportdato
14.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Cathrine Østerhus
Navn: Trond Gudvangen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal
Firma: Takst Rogaland AS
Adresse: Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg

Telefon: 48422402
Epost: post@takst-rogaland.no



Om bygningsakkyndig:

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: Ryfylkevegen 2583, 4121 Tau

Kommunenr: 1130 Gårdsnr: 25 Bruksnr: 40 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1956 - I følge PropCloud

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger langs Ryfylkevegen på Tau.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med skifer takstein.
Vinduer med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tepper, tregulv og laminat.
Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater.
Himling er i hovedsak belagt med malte overflater og panel plater.
Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb.

Oppvarming: Vedovn.

Sammendrag.

Det må påberges store oppgraderinger / renovering evt. vurdere riving av eiendommen. De enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det registreres store slittasjer i overflater, manglende lister, manglende dørhåndtak og manglende dørblad. Der ikke utført tilstandsvurdering av garasjer.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 1 790 000,-
Type tomt:	Selveier
Tomteareal:	1 065 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)
Hovedbygg	203	203	0	0	43
Garasje 1	57	0	57	0	0
Garasje 2	12	0	12	0	0
Totalt m²	272	203	69	0	43

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	69	69	0	0	0
1. etasje	80	80	0	0	36
2. etasje	54	54	0	0	7
Totalt m²	203	203	0	0	43

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	69	0	69		Grovkjeller m/ boder.
1. etasje	80	78	2	Vindfang, gang, bad, kjøkken og stue.	Bod
2. etasje	54	54	0	Gang og 4 soverom.	
Totalt m²	203	132	71		

Bygning: Garasje 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje 1	57	0	57	0	0
Totalt m²	57	0	57	0	0

Bygning: Garasje 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje 2	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av areal i 2 etg. har ikke målbart areal pga. takhøyde lavere en 190 cm.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast og manglende topplst / klemlst.

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.

Synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Manglende taknedløp, så disse er ikke koblet til i bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte drenering, montere ny grunnmursplast, topplst / klemlst og montere taknedløp.

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

Utbedringskostnader

Over 300 000



7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stevis avskalling / skader og sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

7.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong v/ trapp til inngangsparti og kjellertrapp.	
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

Det registreres sprekker, slitte overflater i støttemurer og manglende rekkverk. 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.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker / avskalling av støttemurer, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt og etablere manglende rekkverk.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

7.4 Rom under terreng



Fuktmåling i grovkjeller tak (under stue)

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur og tegn etter borebiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefaler utvidet kontroll av borebiller, for å kontrollere om disse er aktive eller gamle forhold.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Fuktmåling i grovkjeller utlektet vegg (under terreng)

7.5 Balkong, terrasse, platting



Type Balkong

Vest vendt balkong på 36 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.

Nord vendt balkong på 7 kvm. med utgang via balkongdør fra soverom 2 etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen tekket? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

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

Rekkverket blir målt til 77 / 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det registreres løst rekkverk og åpning i balkong (manglende rekkverk / trapp)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rette opp skjevheter i konstruksjonen, bytte treverk med råteskader, overfaltebehandle slitte overflater, høyne rekkverk til 90 cm. etablere manglende rekkverk, rette opp og utbedre innfestning på rekkverk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, 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 flere punkterte glass i vindu / dører, flere vindu / dører lot seg ikke åpne, ufullstendige karmfliser rundt vinduer, manglende vannbord under vindu, flere vindu / dører med slitte overflateter og råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av samtlige vinduer, dører og balkongdører må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at noe va kledning mot Nord og Vest er byttet i 2023.

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?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres store råteskader, manglende kledning, ikke bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte råteskadet treverk, montere manglende kledning, montere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Kaldloft er kun inspisert fra hull i tak, pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utdvidet kontroll av kaldloft.

7.9 Renner og nedløp



Type

Plast, Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det ble registrert hull i takrenner og manglende nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner og etablering av manglende nedløpsrør må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





7.10 Takkonstruksjon

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	TG-2
Det er ikke utført fullstendig kontroll av takkonstruksjonen pga. manglende tilkomst på kaldloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler en utvidet kontroll av takkonstruksjonen på kaldloft.	

7.11 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-3**

Det registreres flere manglende / skadde skifer takstein.

Takteking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nytt tak pga. alder og manglende / skadde skifer takstein.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

7.12 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**

Manglende snøfangere og takstigen har ikke innfestning i konstruksjonen, å er ikke en godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfangere og forskriftsmessig adkomst for feier.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

7.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang målt fra vindfang til kjøkken, 15 mm. i stue målt fra hjørne mot Nordøst til hjørne mot Sørvest. Større ujevnheter rundt piper i gang 2 etg. lokale skjevheter og Knirk i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

7.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dovre vedovn plassert i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-3**

Skorstein er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing, og feil kan ikke utelukkes.

Det registreres fukt rundt pipa på kaldloft, sprekk i stein innvendig i vedovn og sprekker i pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**



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

Ikea kjøkken fra 2019 m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, kjøleskap, komfyr og integrert oppvaskemaskin.

Oppvaskemaskin mangler front og er ikke festet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å montere mangler front og feste oppvaskemaskin.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det registreres manglende utvendig ventil på avtrekksviften.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å montere manglende utvendig ventil på avtrekksviften.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke framlagt noen byggetegninger på garasjer og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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 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? Nei

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

7.17 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk / håndløper i kjellertrappen, manglende håndløper langs vegg i trapp fra 1 etg. til 2 etg. og knirk i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende rekkverk / håndløpere og utbedre knirk i trapp.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

7.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern

Septiktank

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres dårlig klemring av rør (bruk av tape)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utbedring av rørklamring og med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

7.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Brønnvann m/ pumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utekraner er ikke isolert. Dette kan medføre frost av rør og det registreres tidvis ujevnt vanntrykk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte utekraner med vannutkastere for å redusere fare for frost av rør og justere trykk på vannpumpe. Med tanke på alder kan skader plutselig 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 skiftet til en automatisk strømmåler i 2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

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

Ja

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

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

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet og nødvendige tiltak vurderes deretter.



7.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Defekt luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert. I følge eier virker ikke varmpumpe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler sanering / fjerning av oljetank og montering av ny varmpumpe.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

200 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Støpsel over vvb. er brunsvidd pga. varmgang. I dag bruk skjøteledning til vvb.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se punkt elektrisk for tiltak og det anbefales å montere lekkasjesikring på varmtvannsbereder.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

7.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere klaffventi på yttervegg for å bedre ventilasjon.

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

TG-3 pga. manglende tettesjikt, ikke tilfredstillende fall, utette rørgjenomføringer og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant