

Mellarvegen 28

4103 JØRPELAND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 192 m²

BRA-i: 192 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

13

TG-3

5

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, tilleggssbygninger (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/36173>

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

Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre og dette ikke er synlig antas det at dette mangler. Det samme gjelder med drenerør rundt huset, dette ble først vanlig brukt på 1960-tallet og det antas det at dette mangler.

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

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer, se punkt "rom under terreng" for mer info.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere ny drenering rundt huset m/ grunnmursplast og topplist / klemlist.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold 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: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, flere punkterte glass, råteskader / slitte vinduskarmer og dører.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører, utenom de som er byttet i 2024 / 2025.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere vaskerommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Dusjrom

Oppsummering

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert vask og dusj. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk. Ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere dusjrommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, mekanisk avtrekk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres terrassebord ligger stedvis tett, dette gjør at det blir vannansamlinger / dårlig drenering. Slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere avstand mellom terrassebord, vask / overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis avskalling på grunnmursflater, svertesopp, råteskader / slitte overflater i trekledning / søyler og det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon i forbindelse med ny tekking av tak.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en høy alder, som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Vurdere bytte av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 8 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 12 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 28 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter 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. Vurdere utbering av knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr og det registreres knirk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. minske åpninger i rekkvert til max 10 cm. og utbedre knirk.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil i krypkjeller og det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere lufting av avløpsanlegget over tak, eller ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres at er utsatt for frost.

Vannrør er har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere en frostsikker vannutkaster. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Deler av 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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved etablering av drenering og oppgradering av kjeller.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er en krypkjeller under deler av huset mot Nord. Det er ikke tilkomst til krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere tilkomst til kryprommet, ytterligere undersøkelser bør gjennomføres og evt. tiltak må vurderes deretter.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2025

Rapportdato
29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marie Vasstveit**

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

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

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: **Mellarvegen 28, 4103 Jørpeland**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	44	Bruksnr:	209	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1958 - I følge norkart					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med skifer takstein.

Gilje ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, belegg og malt betong.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel, malt betong, malte gipsplater og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Ctc 190 ltr. vvb.

Downlights m/ dimmer på bad og stue / kjøkken.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på bad og i gang 1 etg.

Sammenheng.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater, skader i gulv / tapet og oppgraderinger må påberegnes.

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

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	192	192	0	0	19
Garasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	223	192	31	0	19

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	94	94	0	0	19
2. etasje	31	31	0	0	0
Kjeller	67	67	0	0	0
Totalt m²	192	192	0	0	19

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	36	31	5
Totalt m²	36	31	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	94	94	0	Gang, bad, 2 soverom, trapperom og åpen stue / kjøkken løsning	
2. etasje	31	31	0	Gang m/ trapp, loftstue og soverom	
Kjeller	67	47	20	Gang m/ trapp, kjellerstue, toalettrom, dusjrom og vaskerom	Bod 1 på 9 kvm. og bod 2 på 11 kvm.
Totalt m²	192	172	20		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	22	0	22
Totalt m²	22	0	22

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på garasje loft og 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde målt i garasje 2,26 mtr. garasje loft 0,67 mtr. - 1,87 mtr. kjeller, målt i gang 2,28 mtr. 1 etg. målt i stue 2,38 mtr. og 2 etg. 1,22 mtr. - 2,0 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre og dette ikke er synlig antas det at dette mangler. Det samme gjelder med drenerør rundt huset, dette ble først vanlig brukt på 1960-tallet og det antas det at dette mangler. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer, se punkt "rom under terreng" for mer info.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere ny drenering rundt huset m/ grunnmursplast og topplist / klemlist.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved etablering av drenering og oppgradering av kjeller.	

6.3 Kryp kjeller



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

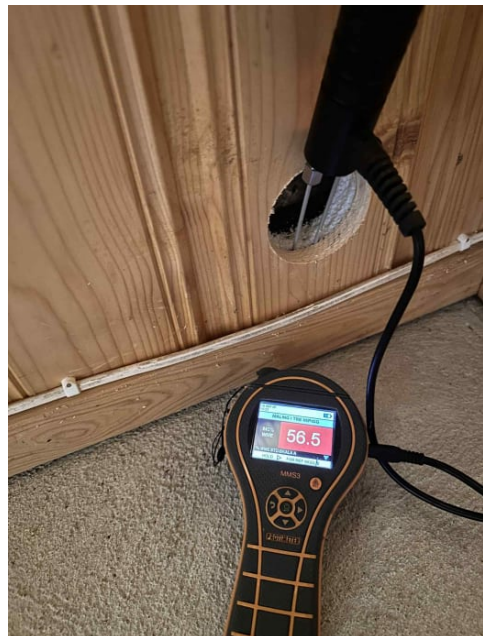
Det er en kryp kjeller under deler av huset mot Nord. Det er ikke tilkomst til kryp kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere tilkomst til kryprommet, ytterligere undersøkelser bør gjennomføres og evt. tiltak må vurderes deretter.



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold 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	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør vendt balkong på 19 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2	
Det registreres terrassebord ligger stedvis tett, dette gjør at det blir vannansamlinger / dårlig drenering. Slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere avstand mellom terrassebord, vask / overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Gilje ytterdør i malt utførelse, nordan vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør m/ sidefelt er fra 2025, vindu på soverom 2 etg. kjøkkenvindu og soveromsvindu 1 etg. er fra 2024.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, flere punkterte glass, råteskader / slitte vinduskarmen og dører.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte samtlige vinduer / dører, utenom de som er byttet i 2024 / 2025.

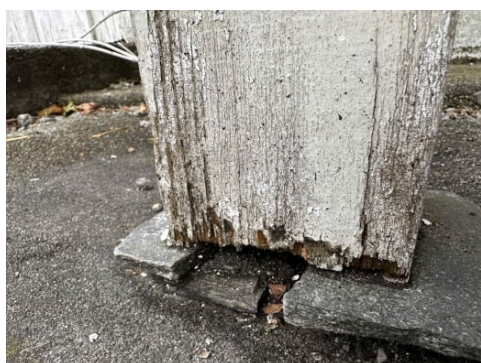
Utbedringskostnader

150 000 - 300 000





6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er kledning skiftet for ca. 10 år siden.	
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis avskalling på grunnmursflater, svertesopp, råteskader / slitte overflater i trekledning / søyler og det er ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedre musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Deler av kaldloft er 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?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 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
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon i forbindelse med ny tekking av tak.	

6.11 Taktekking

Type tekking	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?	Nei
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

Taktekkingen har nådd en høy alder, som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdere bytte av taktekking.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

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

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
------	--

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 8 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 15 mm. avvik på soverom 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 12 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 28 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 27 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 15 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter 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. Vurdere utbering av knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Ny keramisk pipeforing i eksisterende teglstainspipe og ny vedovn i stue utført Reianes mur og flis as. i 2024.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Nordpeis montert 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:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.15 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
Ikea kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskeum, 1 greps blandebatteri, waterguard, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, dampovn, oppvaskemaskin kjøleskap og fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk i koketopp m/ kullfilter	
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet.	

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig tretrapp belagt m/ tepper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Rekkverk måles til 83 cm. åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr og det registreres knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. minske åpninger i rekkvert til max 10 cm. og utbedre knirk.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil i krypkjeller og det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere lufting av avløpsanlegget over tak, eller ble det 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?	Ja
Ny hovedstoppekran 2025.	
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det registreres at er utsatt for frost.	
Vannrør er har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere en frostsikker vannutkaster. Ellers ble det 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 2025 og EL ARBEID ETTER BRANNSKADE: Nytt røropplegg og materiell tetg: gang, 2stk soverom, stue og kjøkken. nytt materiell soverom 2etg. Termostat for bad er remontert, bryter og dimmer er skiftet til ny i 2025.	
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
Deler av 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 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er utført service av Jørpeland Elektrosenter AS (Power) 15.07.2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2025

Størrelse	
190 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	
Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i nyere tid, ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	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

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?	Ja
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

Det registreres utett rørgjennomring rundt avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomring rundt avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne med glassvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner, ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

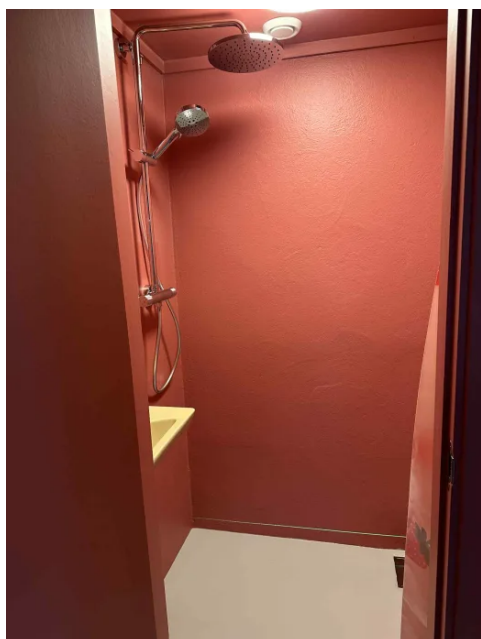
Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere vaskerommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: Dusjrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Malt betong på gulv og vegger. Det er etablert vask og dusj. TG-3 pga. manglende tettesjikt i våtsoner og manglende mekanisk avtrekk. Ellers se punkt "rom under terreng" for mer info.

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom pga. alle vegger er av betong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere dusjrommet etter utbedret drenering med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, mekanisk avtrekk og nytt tettesjikt i våtsoner.

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant