

Sundagshaugen 11 4103 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

BRA: 154 m²

BRA-i: 154 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

9

TG-3

7

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, 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/28907>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis avskalling / skader / sprekker på grunnmur / vegger og innvendig saltutslag på innvendige overflater.

Anbefalte tiltak

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

Evt. innredning av grovkjeller bør ikke gjøres før det er utført tiltak med drenering, god ventilasjon må ivaretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i grovkjeller / redskapsbod, stedvis værslette karmen, tegn etter innvendig kondens, råteskader i dør til grovkjeller / redskapsbod og manglende vannbord over inngangsdør.

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

Anbefalte tiltak

En større utskifting av dører og vindu pga skade / slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20. mm avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom mot Sør 2 etg. målt fra dør til vegg mot Sør. 20 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 50 mm. avvik på soverom mot Øst 2 etg. målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm avvik på soverom mot Nord 1 etg. målt fra dør til vegg mot Vest. 60 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til hjørne mot Nordvest i tillegg til lokale skjevheter og knirk i gulv. Det registreres større retningsavvik i grovkjeller / redskapsbod.

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: 150 000 - 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres knuste / søse fliser rundt vedovn 1 etg. sprekker i pipe og renninger rundt pipe.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater / kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å rive kjøkken og bygge opp nytt.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Vannledninger

Oppsummering

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

Det registrert skittent vann og dårlig trykkl, eldre stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av et kvalifisert rørlegger firma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert en vask, toalett og dusjhjørne.

TG-3 pga. ufagmessig utført arbeid, vindu plassert i våtsone, utett tettesjikt og tettesjiktet har nådd en høy alder. I følge eier er det lagt nytt tettesjikt for ca. 12 år. siden.

Hulltaking er ikke foretatt da alle vegger tilstøtende til våtrom er av betong / leca.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og på bakgrunn av alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Drenering bør skiftes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte overflater, avskalling i murpuss og svertesopp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask, skraping, pussing og overflatebehandling.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres værslitte og malingsflekker på takrenner / nedløpsrør. Ellers TG-2 pga. alder.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Taktekking

Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 75 cm. og trappen mangler håndløper langs den ene veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å høyne rekkverk til 90 cm. og montere håndløper langs den ene veggen der det mangler.

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.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk, registreres drypplekkasje fra bereder (fuktmerker rundt vvb.) og berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder bør byttes og plasseres i rom med sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er ikke inspesert pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser på kaldloft.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1 etg er det byttet om på soverom / kjøkken, vaskerom er soverom og det er etablert dør fra kjøkken til grovkjeller / redskapsbod.

I følge eier er bytte av rom 1 etg. pga. pålegg fra kommunen på begynnelsen av 60-tallet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Brannslokker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2025

Rapportdato
3.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jorun Kristine Fjelde

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Nøkkel hentet hos Aktiv Eiendomsmegling.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Sundagshaugen 11, 4103 Jørpeland

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	45	Bruksnr:	39	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1961 - I følge eier					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i pusset / malt leca, bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med dekra taksplater.

Ytterdører i tre, vinduer med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med beleg, laminat, teppe og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 120 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i dårlig stand med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres store skader i overflater,

bobler i taper, sprekker i vegger / tak / gulv, løs tapet, belegg, tepper, manglende dørblad mellom soverom / stue, dør mellom gang / soverom er blendet, fuktskader / fuktmerker. Store oppgraderinger må påberegnes og rivning av boligen må vurderes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av andre bygninger på eiendommen utenom eneboligen, da disse anses å være rivningsobjekter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1998	Påbygg loftstue med rampe.	Ja

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://eiendommnorge.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.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	90	0	0	0
2. etasje	64	64	0	0	0
Totalt m²	154	154	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	80	64	16
Totalt m²	80	64	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	90	64	26	Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken	Grovkjeller / redskapsbod
2. etasje	64	62	2	3 soverom, loftstue og hobbyrom.	Kott
Totalt m²	154	126	28		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 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 som gir GUA (Gulvareal)

Bod under trapp inngår som p-rom for 1 etg.

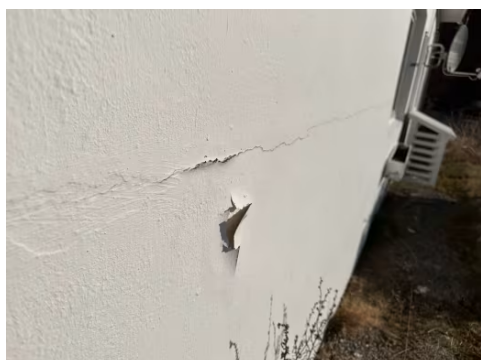
Utover overnevnte areal er det etablert flere tileggsbygninger på tomten. Disse er ikke målt opp pga. takhøyde og tilstand.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
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-2
Drenering er fra byggeåret og på bakgrunn av alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering bør skiftes.	

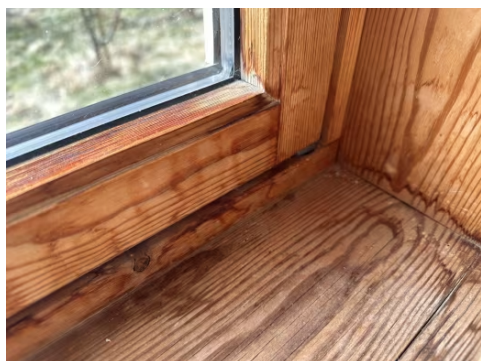
6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det registreres stedvis avskalling / skader / sprekker på grunnmur / vegger og innvendig saltutslag på innvendige overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Evt. innredning av grovkjeller bør ikke gjøres før det er utført tiltak med drenering, god ventilasjon må ivaretas.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør i tre, vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av vinduene i 2 etg. er skiftet i 1998.

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 grovkjeller / redskapsbod, stedvis værslitte karmen, tegn etter innvendig kondens, råteskader i dør til grovkjeller / redskapsbod og manglende vannbord over inngangsdør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En større utskifting av dører og vindu pga skade / slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.4 Yttervegger

Type fasade	Leca, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis værslitte overflater, avskalling i murpuss og svertesopp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask, skraping, pussing og overflatebehandling.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft er ikke inspesert pga. manglende gangbart gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser på kaldloft.

6.6 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres værslitte og malingsflekker på takrenner / nedløpsrør. Ellers TG-2 pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.7 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.	

6.8 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Decra takplater.	
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?	Ikke kontrollert

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

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

6.9 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

6.10 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 20. mm avvik i gang 2 etg. målt fra trapp til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom mot Sør 2 etg. målt fra dør til vegg mot Sør. 20 mm. avvik i loftstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 50 mm. avvik på soverom mot Øst 2 etg. målt fra dør til vegg mot Øst. 15 mm avvik på soverom mot Nord 1 etg. målt fra dør til vegg mot Vest. 60 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til hjørne mot Nordvest i tillegg til lokale skjevheter og knirk i gulv. Det registreres større retningsavvik i grovkjeller / redskapsbod.

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.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn plassert i stue og soverom 2 etg.

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

Ja

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Ikke kontrollerbart

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

Det registreres knuste / søse fliser rundt vedovn 1 etg. sprekker i pipe og renninger rundt pipe.

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiling og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Det er påvist skader på overflater / kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å rive kjøkken og bygge opp nytt.

Utbedringskostnader overflater og innredning

150 000 - 300 000

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Villavent avtrekksvifte virker, men anbefales å byttes i samheng med oppgradering av kjøkken.

6.13 Lovlighet

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

1 etg er det byttet om på soverom / kjøkken, vaskerom er soverom og det er etablert dør fra kjøkken til grovkjeller / redskapsbod.

I følge eier er bytte av rom 1 etg. pga. pålegg fra kommunen på begynnelsen av 60-tallet.

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 brannslukkingsutstyr 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.

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverket måles til 75 cm. og trappen mangler håndløper langs den ene vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å høyne rekkverk til 90 cm. og montere håndløper langs den ene vegg der det mangler.	

6.15 Avløpsrør

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

6.16 Vannledninger



Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-3

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

Det registrert skittent vann og dårlig trykkl, eldre stoppekran er ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av et kvalifisert rørlegger firma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.17 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2020.

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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmepumpe montert i 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
I følge eier ble det gjennomført service i 2020.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmepumpen. I følge eier ble oljetank fjernet for ca. 15 år siden.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Gang 2 etg.

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
120 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk, registreres drypplekkasje fra bereder (fuktmerker rundt vvb.) og berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder bør byttes og plasseres i rom med sluk.	

6.20 Ventilasjon

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

6.21 Våtrom: Bad



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?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert en vask, toalett og dusjhjørne.

TG-3 pga. ufagmessig utført arbeid, vindu plassert i våtsone, utett tettesjikt og tettesjiktet har nådd en høy alder. I følge eier er det lagt nytt tettesjikt for ca. 12 år. siden.

Hulltaking er ikke foretatt da alle vegger tilstøtende til våtrom er av betong / leca.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant