

Skolebakken 15 A 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 223 m²

BRA-i: 223 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

5

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/33563>

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

På bakgrunn av byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og ved måling av fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte drenering og fuktsikring. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved 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 / fuktsikring. se punkt "Drenering for mer info"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i soveromsvindu 1 etg. mot Nordøst, værslitte karmen, innvendig tegn etter kondens, råteskader i kjellervinduer og kjeller dør.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte punkterte glass, vinduer med 1-lags glass, vindu / dører med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig kjeller trapp har kun håndløper, å mangler rekkverk. Det mangler trapp fra balkongdør til platting og manglende håndløpere langs vegg i kjellertrapp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk i innvendig kjellertrapp. Etablere trapp fra balkongdør til platting og håndløpere langs vegg i kjellertrapp.

Våtrom: Bad

Oppsummering

Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne.

TG-3 pga. alder på tettesjikt, manglende tettesjikt på vegger, glipper i våtromstapet og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, ny baderomsinredning og etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres ujevnheter og ugress vekst mellom betongheller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å ta opp betongheller, fjerne ugress vekst, rette av og legge på betongheller.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Ellers TG-2 pga. alder på trekledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.

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.

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 20 mm. avvik på soverom mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er større avvik i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes og gulv i kjeller må rettes av ved en evt. innredning av kjeller.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres noe svellinger i underkant av benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgraderinger av kjøkken.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av varmepumper.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service på varmepumper.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år. svimerker i varmekolbe og rustdannelser på toppen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ut varmtvannsbereder.

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 deler av grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved etablering av ny drenering / fuktsikring. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det er deler av kaldloft som ikke er innsisert pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler i kjeller og brannslukker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.7.2025

Rapportdato
8.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Målfrid Haualand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Roar Haualand**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Skolebakken 15 A, 4100 Jørpeland**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	44	Bruksnr:	265	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1963 - I følge eier						
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 trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein.
Ytterdører i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 2-stavs parkett, laminat og belegg.
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: OSO 198 ltr. vvb. og beam sentralstøvsuger.

Oppvarming: luft til luft varmepumper, vedovn, elektriske panlovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Sammendrag.

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

slittasje / bruksmerker i overflater, glipper i tak / vegger / gulv, manglende lister og oppgraderinger må påberegnes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	I følge eier ble utvendig vann, avløp, kummer og hovedstoppekran skiftet og oppgradert ifm med en oversvømmelse i kjeller. Fra Skolebakken og til grunnmur er alt skiftet. Nyoppført nabohus er også tilkopleet dette.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	115	115	0	0	16
Kjeller	108	108	0	0	0
Totalt m²	223	223	0	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	115	0	2 vindfang, gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue, trapperom og spisestue	
Kjeller	108	0	108		Grovkjeller m/ 6 rom
Totalt m²	223	115	108		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,37 mtr. kjeller, målt midt i rom mot Vest 1,97 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

På bakgrunn av byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren og ved måling av fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte drenering og fuktsikring. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

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 deler av grunnmuren for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved etablering av ny drenering / fuktsikring. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved 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 / fuktsikring. se punkt "Drenering for mer info"

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Platting

Sørvest vendt platting på 16 kvm. Belagt med betongheller og utgang via balkongdør fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres ujevnheter og ugress vekst mellom betongheller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å ta opp betongheller, fjerne ugress vekst, rette av og legge på betongheller.

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i soveromsvindu 1 etg. mot Nordøst, værslitte karmen, innvendig tegn etter kondens, råteskader i kjellervinduer og kjeller dør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte punkterte glass, vinduer med 1-lags glass, vindu / dører med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig kledning er malt i 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Ellers TG-2 pga. alder på trekledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Tilkomst via luke i tak på soverom 1 etg. mot Sørvest.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det er deler av kaldloft som ikke er innsisert pga. manglende gangbart gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. 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.	

6.9 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-1

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er takstein byttet etter byggeår, men årstall er 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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 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**

6.12 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-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 20 mm. avvik på soverom mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er større avvik i grovkjeller.

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 og gulv i kjeller må rettes av ved en evt. innredning av kjeller.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dovre vedovn plassert i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe 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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres noe svellinger i underkant av benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgraderinger av kjøkken.	

Avtrekk

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

6.15 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? Ja

Det mangler røykvarsler i kjeller og brannslukker er utgått på dato.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig kjellertrapp er en åpen tretrapp og utvendig kjellertrapp er av støpt betong.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

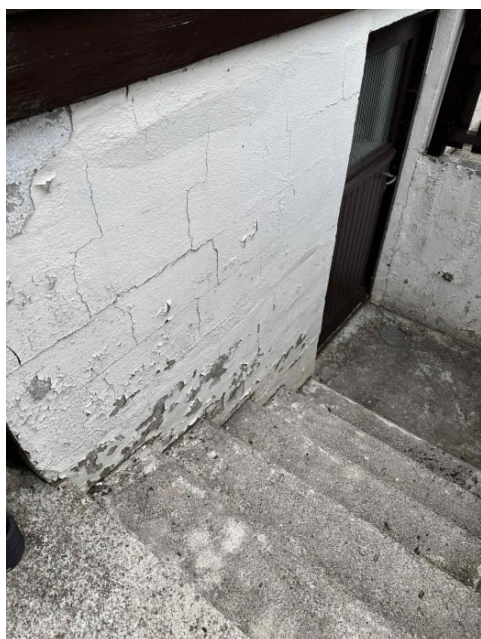
Innvendig kjeller trapp har kun håndløper, å mangler rekkverk. Det mangler trapp fra balkongdør til platting og manglende håndløpere langs vegg i kjellertrapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk i innvendig kjellertrapp. Etablere trapp fra balkongdør til platting og håndløpere langs vegg i kjellertrapp.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
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.

6.18 Vannledninger

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

6.19 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 ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019.	
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 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue. Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i spisestue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Panasonic luft til luft varmepumpe i stue, montert i 2007. Panasonic luft til luft varmepumpe i spisestue, montert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av varmepumper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler service på varmepumper.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Grovkjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år. svimerker i varmekolbe og rustdannelser på toppen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte ut varmtvannsbereder.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 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

Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne.

TG-3 pga. alder på tettesjikt, manglende tettesjikt på vegger, glipper i våtromstapet og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, ny baderomsinredning og etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant