

Espedalsvegen 588 4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 129 m²

BRA-i: 129 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

4

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31980>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Ukjent om det er etablert drenering rundt boligen. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendige overflater og synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer, dette indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Ved en evt. innredning av kjeller bør drenering / fuksikring etableres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres råteskader, tegn etter borebiller og ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, utføre ytterligere kontroll på om borebillene er aktive eller om dette er gamle forhold.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 33 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 27 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 38 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 25 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 17 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til vegg mot Øst. 65 mm. avvik på kjøkken, målt fra kjøkken innredning mot Sør til vegg mot Nord. Større ujevnheter i grovkjeller, her er det ikke utført nivelleringsmåling. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. 10 mm. motfall målt fra dusjhjørne til vegg mot Nord. Utette hull / rørgjennomføringer i våtromsplater og tettesjikt har nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger av bad med ny slukløsninge, flyte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres setningsskader / sprekker i grunnmuren.

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.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader og rustet innfestning på rekkverk.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte rustet og råteskadet innfestning på rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue mot Sør, karmen er stedvis værslitte, innvendig tegn etter kondens, ufullstendig beslag / omramming rundt vinduer og skade i kjellerdør.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte punktert glass i stue mot Sør, overflatebehandle slitte karmen, fikse beslag / omramming rundt vinduer og bytte kjellerdør.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning og åpninger mellom musetetting / kledning. Ellers TG-2 pga. alder på kledning.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre lufting og musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner på tilbygg mot Nord.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å rette opp nedbøy / skjevheter i takrenner på tilbygg mot Nord. Ellers TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai / nedbøy i takflaten på tilbygg mot Nord og råteskader i undertak på kaldloft rundt pipe.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket.

Takstein med underlagspapp og 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 vurdere bytting av taktekking pga. alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper langs veggen, manglende rekkverk på toppen av trapp i 2 etg. knirk og åpninger mellom trinn er over 10 cm. i kjellertrapp.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere håndløper langs veggen, montere rekkverk på toppen av trapp i 2 etg. og minske åpninger mellom trinn til max 10 cm. i kjellertrapp.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har 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 framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utføre service på varmepumpe.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Sørvest 2 etg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere klaffventiler på yttervegg på soverom mot Sørvest 2 etg.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft med tilkomst via luke i gang 2 etg. Kun inspisert fra luke pga. manglende gangbart gulv.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Lovlighet

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

Brannslokker er utgått på dato og røyvarsler mangler batteri.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.5.2025

Rapportdato
30.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marie Espedal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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: **Espedalsvegen 588, 4110 Forsand**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	244	Bruksnr:	19	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	- Ukjent					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger landlig til på Forsand.

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 og pappshingel.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

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

Vegger er i hovedsak belagt med malt panel og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malt panel.

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

Oppvarming: luft til luft varmepumpe og vedovn.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres ujevnheter i innvendige tak / vegger, slitte overflater, stedvis ufagmessig utført arbeid, innerdører tar i karm, glipper i gulv og oppgraderinger av boligen 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?
1986	Tilbygg bygget	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	44
2. etasje	38	38	0	0	0
Kjeller	9	9	0	0	0
Totalt m²	129	129	0	0	44

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	38	11
Kjeller	48	9	39
Totalt m²	97	47	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	Gang m/ trapp, bad, kjøkken og stue.	
2. etasje	38	35	3	Gang m/ trapp, hobbyrom og 3 soverom	Bod
Kjeller	9	0	9		Grovkjeller
Totalt m²	129	117	12		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 etg. og kjeller 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 1 etg. målt i stue 2,35 mtr. 2 etg. målt i gang 2,30 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Ukjent om det er etablert drenering rundt boligen. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendige overflater og synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer, dette indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved en evt. innredning av kjeller bør drenering / fuktsikring etableres.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres setningsskader / sprekker i grunnmuren.	
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.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Det registreres råteskader, tegn etter borebiller og ved fuktmåling i treverk, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte treverk med råteskader, utføre ytterligere kontroll på om borebillene er aktive eller om dette er gamle forhold.	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Sørvest vendt terrasse på 17 kvm. Belagt med terrassebord.	
Sør vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis råteskader og rustet innfestning på rekkverk.	
Rekkverkshøyden er stedvis målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte rustet og råteskadet innfestning på rekkverk.	



Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på soverom mot Sørvest 2 etg. er fra 2009.

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-2

Det registreres punktert glass i stue mot Sør, karmen er stedvis værslitte, innvendig tegn etter kondens, ufullstendig beslag / omramming rundt vinduer og skade i kjellerdør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte punktert glass i stue mot Sør, overflatebehandle slitte karmen, fikse beslag / omramming rundt vinduer og bytte kjellerdør.



6.6 Yttervegger

Type fasade	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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning og åpninger mellom musetetting / kledning. Ellers TG-2 pga. alder på kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utbedre lufting og musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Kaldloft med tilkomst via luke i gang 2 etg. Kun inspisert fra luke 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?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

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

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner på tilbygg mot Nord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rette opp nedbøy / skjevheter i takrenner på tilbygg mot Nord. Ellers TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres svai / nedbøy i takflaten på tilbygg mot Nord og råteskader i undertak på kaldloft rundt pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.



6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein, Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier ble papp shingel byttet for ca. 1 år siden.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket.	
Takstein med underlagspapp og 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 vurdere bytting av taktekking 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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 33 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Sørøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 27 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nordøst, målt fra dør til vegg mot Øst. 38 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sør. 25 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 17 mm. avvik på kjøkken, målt fra dør til vegg mot Øst. 65 mm. avvik på kjøkken, målt fra kjøkken innredning mot Sør til vegg mot Nord. Større ujevnheter i grovkjeller, her er det ikke utført nivelleringsmåling. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

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

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dovre vedovn plassert i stue.

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

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

Skorstein / 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?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, benkeplate i tre, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
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?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokker er utgått på dato og røyvarsler mangler batteri.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig lukket tretrapp fra 2 etg. - 1 etg. og åpen tretrapp fra 1 etg. - kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det mangler håndløper langs veggen, manglende rekkverk på toppen av trapp i 2 etg. knirk og åpninger mellom trinn er over 10 cm. i kjellertrapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere håndløper langs veggen, montere rekkverk på toppen av trapp i 2 etg. og minske åpninger mellom trinn til max 10 cm. i kjellertrapp.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Septiktank

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

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 har 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

Borebrønn

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?

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 har 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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Mitsubishi luft til luft varmpumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmpumpe montert i 2007.	
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 framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utføre service på varmpumpe.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
190 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
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-1

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres manglende ventilasjon på soverom mot Sørvest 2 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere klaffventiler på yttervegg på soverom mot Sørvest 2 etg.

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

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. 10 mm. motfall målt fra dusjhjørne til vegg mot Nord. Utette hull / rørgjenomføringer i våtromsplater og tettesjikt har nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger av bad med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk og nytt tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant