

# Nedre Barkvedvegen 124 4100 JØRPELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

BRA: 210 m<sup>2</sup>

BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26342>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Støttemur

#### Oppsummering

Støttemurer/beleggningsstein ved innkjørsel og garasje er utbedret nylig i 2025 av nåværende eier. Det registreres skjevheter/ujevnheter. (TG2)  
Støttemur mot kjellertrapp har større forskyvninger/skjevheter. (TG3)

#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes utbedringer/oppgraderinger av forstøtningsmur til kjellertrapp i tiden som kommer. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes som normalt.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom: 1. Etasje Bad

#### Oppsummering

1. Etasje, bad med grunnstamme av eldre dato. Badet er i daglig bruk.

Innredning med dusjkabinett, bekneskap, servant, blandebatteri og speil fra 2024. (TG1)  
Avtrekk fra 2023. (TG1)

Sluk under kabinett er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres noe fall mot dusjkabinett fra dørterskel. Dusjkabinett skjermer for belastning i dusjsone. Det er benyttet gulvlister i overgang gulv/vegg. Bom i flis registreres. Det er ikke tilfredstillende membran/mansjett rundt rørføringer i vegg.

Våtrommet(badet) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer.

Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Oppsummering

Vaskerom med grunnstamme fra byggeåret.

Innredning med utslagsvask og blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Hovedstoppekrane.

Varmtvannsbereder.

Naturlig ventilering via veggventil.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

TG2 grunnet alder og noe høyt fuktnivå ved hulltaking i innvendig konstruksjon hvor drenering er skiftet på vestsiden.

Det mangler klemlist på grunnmursplast enkelte steder.

Drenering ble spylt av tidligere eier iht. tidligere tilstandsrapport.

#### Anbefalte tiltak

Klemlist bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og grunnmursplast.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Utskifting av drenering rundt boligen anbefales i tiden som kommer.

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Det registreres sprikk i utvendig puss/grunnmur av tilsynelatende stabil normal art.

Utførede/igjenkleddede konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

Utvendige trapper har ikke tilstrekkelig beslagsløsning mot grunnmur.

Eier opplyser om tidligere lekkasje fra vindu/vegg ved vaskerom. Dette ble oppgradert, utgravd, drenert og etablert kjellertrapp i 2023.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.

Lokale utbedringer og nærmere kontroll anbefales.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det ble målt vektprosent på 22,3% (TG2-TG3)

Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt.

Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn, drenering, kondensering m.m.

Påforede vegger i rom under terreng er å anse som en risiko konstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll/overvåkning av tilstand må påregnes. (Punkt må ses i sammenheng med drenering)

Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering/fuktsikring fra grunn og vegger under terreng.

Utforede vegger på grunnmur anbefales ytterligere kontrollert da dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastninger i fra grunnen.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Terrassebord og trekonstruksjoner er av eldre dato og har slitasje.

Det registreres skjevheter og slitasje i konstruksjonsoppbygning.

Rekkverk er for lavt iht. dagens krav.

Enkelte trekonstruksjoner går mot grunn uten fundamentering. Dette fører til fukt/råte problematikk over tid.

Det er ikke kontrollert dimensjonering på bærende konstruksjoner.

### Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftninger/oppgraderinger i tiden som kommer.

## Vinduer og dører: Eldre dato

### Oppsummering

Vinduer og dører av eldre dato har høy alder og slitasje.

Det kan være punkterte vinduer som ikke er registrert grunnet lys og temperaturforhold.

Skyvedør har slitasje og høy alder. Det observeres slitasje i fuger/beslag i overgang mellom terskel/vegg/terrassebord.

### Anbefalte tiltak

Det bør regnes med utskiftninger i tiden som kommer.

Vedlikehold anbefales som normalt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Plast-kledning har oversteget 50% av levetid.

Kledning er i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Plastkledning vil som normalt bli sprø grunnet temperatur/UV stråling.

Noe lyd vil forekomme grunnet ekspansjon og krymping ved temperaturrendringer og solforhold.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold.

Det anbefales utskiftninger på sikt.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Normale ujevnheter i yttertak.

Kryploft er kontrollert fra luke.

Det registreres rennemerker på pipe.

Luftespaltene i nedre kant av yttertaket er presset opptil sutaket, - dette reduserer luftgjennomstrømningen og kondens m.m. på overflatene vil kunne oppstå.

### Anbefalte tiltak

Luftingen anbefales forbedret ved at det føres en lekke e.l. ned mellom sutak og luftespalte.

Kontroll av pipebeslag anbefales.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp har oversteget 50% av levetid.

Det registreres utettheter i takkrenne/nedløps skjøter.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

TG2 grunnet alder og utilstrekkelig lufting av kaldtloft.

### Anbefalte tiltak

Oppgradering av lufting til kaldtloft anbefales.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Tekking fra byggeår, normal elde og slitasje. Tg 2 pga alder.

Betongpannene er i 2021 påført ny overflatebehandling. Arbeidene er påført av Takfornyning as. Det følger garantibevis på 10 år med for jobben.

Beslag/skottrenner og avsluttende blybeslag i overganger har slitasje.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes jevnlig kontroll og utskiftninger av beslag/blyavslutninger i tiden som kommer.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Dert registreres rennemerker på pipe i kaldtloft. Fuktnivå ble ikke kontrollert grunnet tilkomst.

Det registreres mindre riss/sprikk i pipen.

### Anbefalte tiltak

TG2 grunnet alder og slitasje.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Utvendig pipebeslag/bly anbefales kontrollert. Tiltak kan ikke utelukkes.

---

## Kjøkken: 1. Etasje

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet av eldre dato.

Frittstående hvitevarer.

Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Slitasje, rift og merker registreres. Slitasjen er normal iht alder.

Normal levetid på kjøkkenet er 15-20år.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Levetid er oversteget med 100%

Det anbefales oppgraderinger/utskiftninger i tiden som kommer.

Vannstopper/waterguard og komfyrvakt anbefales innstallert iht dagens krav.

### Oppsummering av avtrekk

TG2 grunnet alder.

Det mangler vrider til justering av ventilatoren.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales utskiftning av ventilator/avtrekk grunnet alder.

## Trapp: Innvendig

### Oppsummering

-Trappen er for smal.

-Det mangler håndløper i trappeløpet.

-Åpning mellom trinn er større enn 10cm.

-Åpning mellom rekkverks spiler er større enn 10 cm.

-Slitasje registreres.

### Anbefalte tiltak

Oppgraderinger anbefales.

## Trapp: Utvendig trapp til vaskerom kjeller

### Oppsummering

Det er ikke tilstrekkelig beslagløsning/fuktsikring i overgang mellom betongtrapp og grunnmur.

Det kan føre til fuktgjennomslag i grunnmur mot innvendig konstruksjoner. (Se rom under terreng)

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tekking/beslag i overgang mellom trapp/grunnmur.

## Trapp: Utv. Kjellertrapp fra byggeåret og trapp til terrasse.

### Oppsummering

Utvendig trapp i betong fra byggeåret. TG2/TG3

Det registreres større skjevheter/sprikk på forstøtningsmur til trappen. Rekkverk er for lavt

Terrasse trapp har ikke riktig stigningsforhold. Rekkverk er for lavt.

### Anbefalte tiltak

Utbedringer anbefales opp til dagens krav.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert



### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.  
Det anbefales oppgraderinger ved oppgraderinger av våtrom og kjøkken.  
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.  
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig overvåkning, og på sikt oppgraderinger anbefales.  
Ved oppgradering av bad/vaskerom/kjøkken, anbefales rør i rør system iht. dagens forskriftskrav.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

TG 2 grunnet alder.  
El. anlegget er delvis oppgradert i nyere tid av Ryllke elektriske med automatsikringer og ekstra kurser.

### Anbefalte tiltak

For alle arbeider utført etter 1. januar 1999 skal samsvarserklæring foreligge for hvert enkelt oppdrag som er gjennomført. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og anlegget regnes ikke som forskriftsmessig uten fremvisning av samsvarserklæring.  
Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av el. anlegg av godkjendt elektroinstallatør.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Normal levetid på 20år er oversteget.

### Anbefalte tiltak

Bereider fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer.  
Det anbefales etablering av fast tilkobling med bryter på varmtvannsbereder iht dagens krav.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales ventilering av alle rom som ikke har tilstrekkelig ventilering.  
Balansert ventilasjon anbefales etablert iht dagens krav.

---

## Våtrom: Kjeller Bad

### Oppsummering av overflater

Det registreres enkelte steder mindre motfall på gulvet mot sluk.  
Fall til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet tilkomst.  
Gulvet er tilnærmet flatt. Terskelhøyde ble målt til 1,5cm på begge dørene.

---

### Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Det er ukjent om veggoverflater i dusjsone/badekar har membranløsning iht dagens krav. TG2/TG3

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Badet tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmesentral

#### Oppsummering

Varmepumpe er ikke kontrollert av takstmann.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll, filterbytte og service anbefales iht anvisning.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ikke byggegodkjendte tegninger over anneks.

Rombenevnelser stemmer ikke med dagens bruk i boligen.

Det foreligger ikke byggegodkjendte plantegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke byggegodkjendte tegninger/ferdigattest på anneks.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Innredet soverom i anneks er i underkant av dagens krav til rom for varig opphold.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.1.2025**

Rapportdato  
**22.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: John Petter Nordbø  
Navn: Mari Stephansen

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja  
Det anbefales på generelt grunnlag nøye gjennomlesing av eiers egenerklæring.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Jan Sturle Andersen  
Firma: Taksering SørVest AS  
Adresse: Halfdan Kjerulfsvei 5, 4023 Stavanger  
Telefon: 47156767  
Epost: sturle@takseringas.no



#### 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: Nedre Barkvedvegen 124, 4100 Jørpeland  
Kommunenr: 1130 Gårdsnr: 43 Bruksnr: 211 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1978 - iht. Midlertidig brukstillatelse  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med byggeår fra 1978.  
Grunnmur i lecablokker som er utvendig pusset.  
Halvalm takkonstruksjon i tre.  
Etasjeskille i tre og betong mot grunn.  
Reisverk i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.  
Takrenner og nedløp i plast.  
Boligen har generelt sett overflater og bygningskomponenter av eldre dato.  
Større deler av kjeller er oppgradert i ca 2010-2020 av forrige eier, med unntak av vaskerom.  
Det må påregnes oppgraderinger, iht. alder og slitasje.

Garasje med byggeår fra 1983.  
Støpt såle i betong og lecablokker som ringmur.  
Valmet takkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag i plast.  
Yttervegger i tre som er utvendig kledd med stående trekledning.  
Vinduer og dør i tre.  
Garasjeport i tre med motor fra 2019.  
Det registreres slitasje på flere bygningskomponenter.  
Vinduer og kledning har noe råte enkelte steder.  
Det registreres fuktmerker flere steder på innvendig sutak/taksperr.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. TG2/TG3

Anneks med antatt byggeår fra ca 1978.

Betongblokker/betongheller plassert mot grunn uten fundamentering/betongstøp.

Saltakskonstruksjon i tre teknet med papp.

Takrenner og nedløp i plast.

Reisverk i tre som er utvendig kledd med trekledning.

Terrasse/balkong med terrassebord i tre.

Dører og vinduer i tre.

Enkel kjøkkenløsning med underskap og overskap. Det er ikke montert ovn og vask.

Toalettrom med gulvstående toalett og servant. (Nylig tilkoblet avløp)

Eget sikringssskap er montert. (ELEktrisk anlegg i annekset er ikke kontrollert av takstmann TGIU)

Det må påregnes kontroll av elektrisk anlegg i annekset av godkjent elektroinstallatør.

Det registreres store skjevheter i gulv, grunnet fundamentering.

Råte i kledningsbord og høy slitasje registreres.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det må påregnes tilnærmet totalrenovering av annekset. TG3

Overflatene innvendig i boligen og annekset er lite kommentert i rapporten da det er noe alle ser og har egne meninger om.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1996	Tilbygg inngangsparti.	Nei
1983	Byggegodkjendte tegninger på garasje fra 1983.	Nei
Ca 1978-1980	Anneks av eldre dato. Ca 1978-1980 Det er ikke fremlagt byggegodkjendte tegninger av anneks. Nåværende eier opplyser om anneks har blitt flyttet flere ganger på eiendommen.	Nei
Ca 2010-2020	Kjeller ble oppgradert/renovert i forbindelse med reparasjon etter Lecapest og en vannskade. Det er stort sett vaskerommet som ikke er renovert i kjelleren. Tidligere eiers opplysning: Hele grunnmuren er i kjeller avdekket og kontrollert. Der det var registrert skade er dette utbedret. Skaden er utbedret av murerfirma som har erfaring med denne type jobber.	Nei
2023	Vestside ble utgravd, drenert og ny kjellertrapp ble etablert i 2023. Utbedringene ble utført grunnet fukt/vann inntrenging. Det mangler topplst på ny utvendig fuktsikring og manglende fuktsikker overgang mellom ny trapp og grunnmur. Beslag/fuktsikker løsning i overgang trapp/grunnmur bør etableres iht anbefalt løsning (sintef/byggforsk). Manglende topplst på utvendig fuktsikring mot grunnmur, samt manglende beslagløsning trapp/grunnmur kan ha sammenheng med noe høy fuktmåling i "rom under terreng".	Nei
2021	Takfornyning (Oppmaling av takstein) med 10 års garanti. Opplyst av eier.	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:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</b>	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	210	210	0	0	43
Garasje	46	0	46	0	0
Anneks	27	0	27	0	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>283</b>	<b>210</b>	<b>73</b>	<b>0</b>	<b>53</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	96	96	0	0	0
1. etasje	114	114	0	0	43
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	96	91	5	Hall m/trapp, Bad, 2 Soverom, Kjellerstue, Kjøkken, Gang/Bi-inngang, Vaskerom.	Bod/Hobbyrom.
1. etasje	114	114	0	Vindfang, Gang, Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>205</b>	<b>5</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	0	46	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	0	46		Garasjerom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>46</b>		

## Bygning: Anneks

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	27	0	27	0	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	27	27	0	Stue/tekjøkken, Toalettrom, Soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Kryploft på hovedbygg har ikke måleverdig areal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

TG2 grunnet alder og noe høyt fuktnivå ved hulltaking i innvendig konstruksjon hvor drenering er skiftet på vestsiden.

Det mangler klemlist på grunnmursplast enkelte steder.

Drenering ble spylt av tidligere eier iht. tidligere tilstandsrapport.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klemlist bør ettermonteres der det mangler, slik at vann, jord og lignende ikke kommer mellom grunnmur og grunnmursplast.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut.

Utskifting av drenering rundt boligen anbefales i tiden som kommer.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Grunnmur av lecablokker.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Kjelleretasjen er av tidligere eier renoveret i nyere tid i forbindelse med reparasjon etter Lecapest og en vannskade.

Det er stort sett vaskerommet som ikke er renoveret i kjelleren.

Tidligere eiers opplysning: Deler av grunnmuren i kjeller avdekket og kontrollert. Der det var registrert skade er dette utbedret. Skaden er utbedret av murerfirma som har erfaring med denne type jobber. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Nåværende eier opplyser om utbedringer trolig skjedde mellom 2010 og 2020. Det foreligger ikke nøyaktig årstall.

Opplysninger fra Byggforsk:

Enkelte lettklinker fra siste del av 70 tallet hadde en tendens til oppsmuldring, årsaken var for høyt svovelinnhold i visse partier.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja



### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Det registreres sprikk i utvendig puss/grunnmur av tilsynelatende stabil normal art.

Utførede/igjenklede konstruksjoner under terreng er å regne som risikokonstruksjon.

Utvendige trapper har ikke tilstrekkelig beslagsløsning mot grunnmur.

Eier opplyser om tidligere lekkasje fra vindu/vegg ved vaskerom. Dette ble oppgradert, utgravd, drenert og etablert kjellertrapp i 2023.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.

Lokale utbedringer og nærmere kontroll anbefales.

## 6.3 Støttemur



### Beskrivelse

Støttemurer i betongblokker/beleggningsstein/naturstein, og betong mot kjellertrapp.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

### Oppsummering av støttemur

TG-3

Støttemurer/beleggningsstein ved innkjørsel og garasje er utbedret nylig i 2025 av nåværende eier.

Det registreres skjevheter/ujevnheter. (TG2)

Støttemur mot kjellertrapp har større forskyvninger/skjevheter. (TG3)

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utbedringer/oppgraderinger av forstøtningsmur til kjellertrapp i tiden som kommer.

Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes som normalt.

### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000







## 6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Påforede konstruksjoner er oppgradert av tidligere eier etter skade.  
Vaskerom har ikke påforede konstruksjoner mot grunn.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Tidligere eier har iht. tidligere tilstandsrapport oppgradert de fleste overflater i ca 2006 grunnet lecapest og vannskade.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktnåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

Det ble målt vektprosent på 22,3% (TG2-TG3)

Tillatt vektprosent før gjenkledning av trekonstruksjoner for nybygg er 15%.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20% vektprosent fukt.

Høyt fuktnivå kan ha sammenheng med utvendig fuktsikring av grunnmur, gulv mot grunn, drenering, kondensering m.m.

Påforede vegger i rom under terreng er å anse som en risiko konstruksjon.



Hulltaking med fuktmåling fra soverom mot vest.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll/overvåkning av tilstand må påregnes. (Punkt må ses i sammenheng med drenering)  
Rom under terreng må ses i sammenheng med drenering/fuktsikring fra grunn og vegger under terreng.

Utførede vegger på grunnmur anbefales ytterligere kontrollert da dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktbelastninger i fra grunnen.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Balkong
Terrasse med terrassebord i tre av eldre dato. Rekkverk i tre av eldre dato.	
Areal terrasse: - 43m <sup>2</sup>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Terrassebord og trekonstruksjoner er av eldre dato og har slitasje.  
Det registreres skjevheter og slitasje i konstruksjonsoppbygning.  
Rekkverk er for lavt iht. dagens krav.  
Enkelte trekonstruksjoner går mot grunn uten fundamentering. Dette fører til fukt/råte problematikk over tid.  
Det er ikke kontrollert dimensjonering på bærende konstruksjoner.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftninger/oppgraderinger i tiden som kommer.



Trekonstruksjoner uten fundamentering og i kontakt med grunn.

## 6.6 Vinduer og dører: Nyere dato

### Beskrivelse

Vinduer, dører og balkondører av nyere dato:

1. Etg:

- Vindu bad 2023
- Vindu Stue 2016
- Vindu soverom 1, 2022
- Vindu soverom 2, 2023
- Vindu soverom 3, 2023

Kjeller:

- Dør vaskerom 2022
- Dør hall/trapperom 2022
- Vindu hall 2007
- Vindu soverom 1. 2007

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

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-1

Vedlikehold anbefales som normalt.

## 6.7 Vinduer og dører: Eldre dato

Beskrivelse	
Vinduer, dører og skyvedør av eldre dato.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vinduer og dører av eldre dato har høy alder og slitasje. Det kan være punkterte vinduer som ikke er registrert grunnet lys og temperaturforhold. Skyvedør har slitasje og høy alder. Det observeres slitasje i fuger/beslag i overgang mellom terskel/vegg/terrassebord.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør regnes med utsikftninger i tiden som kommer. Vedlikehold anbefales som normalt.	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående plast kledning fra byggeåret.	
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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Plast-kledning har oversteget 50% av levetid. Kledning er i normalt god stand alder tatt i betraktning. Plastkledning vil som normalt bli sprø grunnet temperatur/UV stråling. Noe lyd vil forekomme grunnet ekspansjon og krymping ved temperaturendringer og solforhold.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll/vedlikehold.  
Det anbefales utskiftinger på sikt.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Valmet takstolkonstruksjon fra byggeåret.  
Kaldtloft er inspisert fra luke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Normale ujevnheter i yttertak.

Kryploft er kontrollert fra luke.

Det registreres rennemerker på pipe.

Luftespaltene i nedre kant av yttertaket er presset opptil sutaket, - dette reduserer luftgjennomstrømningen og kondens m.m. på overflatene vil kunne oppstå.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luftingen anbefales forbedret ved at det føres en lekta e.l. ned mellom sutak og luftespalte.  
Kontroll av pipebeslag anbefales.





## 6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Takrenner og nedløp har oversteget 50% av levetid. Det registreres utettheter i takkrenne/nedløps skjøter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales utskiftninger i tiden som kommer.	

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Valmet tak.	
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?	Ja

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

TG2 grunnet alder og utilstrekkelig lufting av kaldtloft.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppgradering av lufting til kaldtloft anbefales.

## 6.12 Taktekking



Type tekking

Takstein

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Takfornyning/maling av takstein utført i 2021, med 10 års garanti. (Opplyst av eier)

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Ja

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

Tekking fra byggeår, normal elde og slitasje. Tg 2 pga alder.

Betongpannene er i 2021 påført ny overflatebehandling. Arbeidene er påført av Takfornyning as. Det følger garantibevis på 10 år med for jobben.

Beslag/skottrenner og avsluttende blybeslag i overganger har slitasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må påregnes jevnlig kontroll og utskiftninger av beslag/blyavslutninger i tiden som kommer.

## 6.13 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**

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres noe knirk og ujevnheter av normal art iht. alder.	

## 6.15 Ildsted/Skorstein



Ildsted 1. Etasje



Ildsted kjeller

Type pipe	Tegl, Element
Nåværende eier opplyser om ildsteder er tilnærmet ubrukt i deres eie. -Peis 1. Etasje fra 2021. -Ovn kjeller fra byggeåret.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Dert registreres rennemerker på pipe i kaldtloft. Fuktnivå ble ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres mindre riss/sprikk i pipen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
TG2 grunnet alder og slitasje. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Utvendig pipebeslag/bly anbefales kontrollert. Tiltak kan ikke utelukkes.	





Utvendig pipe med pipebeslag og bly i overgang til takstein.



Innvendig pipe på kaldtloft er ispisert fra loftsluke.  
Det registreres synlige rennemerker på pipen.

## 6.16 Kjøkken: 1. Etasje

### 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-2

Kjøkkenet er av eldre dato.  
Frittstående hvitevarer.  
Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.  
Slitasje, rift og merker registreres. Slitasjen er normal iht alder.  
Normal levetid på kjøkkenet er 15-20 år.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Levetid er oversteget med 100%  
Det anbefales oppgraderinger/utskiftninger i tiden som kommer.  
Vannstopper/waterguard og komfyrvakt anbefales installert iht dagens krav.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk av eldre dato.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
TG2 grunnet alder. Det mangler vrider til justering av ventilatoren.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Det anbefales utskiftning av ventilator/avtrekk grunnet alder.	

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger ikke byggegodkjendte tegninger over anneks. Rombenevnelser stemmer ikke med dagens bruk i boligen. Det foreligger ikke byggegodkjendte plantegninger som stemmer med dagens bruk.	
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 foreligger ikke byggegodkjendte tegninger/ferdigattest på anneks.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Innredet soverom i anneks er i underkant av dagens krav til rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.18 Trapp: Innvendig



#### Beskrivelse

Trapp til kjeller tilfredstiller ikke dagens krav.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

#### Oppsummering av trapp

**TG-2**

- Trappen er for smal.
- Det mangler håndløper i trappeløpet.
- Åpning mellom trinn er større enn 10cm.
- Åpning mellom rekkverks spiler er større enn 10 cm.
- Slitasje registreres.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger anbefales.

## 6.19 Trapp: Utvendig trapp til vaskerom kjeller



#### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong fra 2023.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

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?

Ja

Det er ikke tilstrekkelig beslagløsning/fuktsikring i overgang mellom betongtrapp og grunnmur.  
Det kan føre til fuktgjennomslag i grunnmur mot innvendig konstruksjoner. (Se rom under terreng)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales tekking/beslag i overgang mellom trapp/grunnmur.

**6.20 Trapp: Utv. Kjellertrapp fra byggeåret og trapp til terrasse.**



Trapp i betong til kjeller hall/gang.

Beskrivelse

Kjellertrapp i betong med steinheller av eldre dato.  
Terrassetrapp i tre av eldre dato

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? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

**Oppsummering av trapp**

Utvendig trapp i betong fra byggeåret. TG2/TG3  
Det registreres større skjevheter/sprikk på forstøtningsmur til trappen. Rekkverk er for lavt  
Terrasse trapp har ikke riktig stigningsforhold. Rekkverk er for lavt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedringer anbefales opp til dagens krav.



Forstøtningsmur til trapp.



Terrasse trapp i tre.

## 6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Skjulte avløpsrør er ikke kontrollert	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales. Det anbefales oppgraderinger ved oppgraderinger av våtrom og kjøkken. For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.	

## 6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør fra byggeåret.	
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?	Ikke kontrollert

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overvåkning, og på sikt oppgraderinger anbefales. Ved oppgradering av bad/vaskerom/kjøkken, anbefales rør i rør system iht. dagens forskriftskrav.

## 6.23 Elektrisk



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

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

TG 2 grunnet alder. El. anlegget er delvis oppgradert i nyere tid av Ryylike elektriske med automatsikringer og ekstra kurser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For alle arbeider utført etter 1. januar 1999 skal samsvarserklæring foreligge for hvert enkelt oppdrag som er gjennomført. Samsvarserklæring er et offentligrettslig krav etter denne dato og anlegget regnes ikke som forskriftsmessig uten fremvisning av samsvarserklæring. Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av el. anlegg av godkjendt elektroinstallatør.

## 6.24 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe installert i ca 2023, opplyst av eier.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
------------------------------------	--------

#### Oppsummering av varmesentral

**TG-IU**

Varmepumpe er ikke kontrollert av takstmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll, filterbytte og service anbefales iht anvisning.

## 6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
--	-----

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er bereder over 20 år?	Ja
------------------------	----

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Normal levetid på 20år er oversteget.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereider fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer. Det anbefales etablering av fast tilkobling med bryter på varmtvannsbereder iht dagens krav.

## 6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via enkelte ventiler og vindusåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ventilering av alle rom som ikke har tilstrekkelig ventilering. Balansert ventilasjon anbefales etablert iht dagens krav.

## 6.27 Våtrom: 1. Etasje Bad



Det er behov for totalreovering 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

1. Etasje, bad med grunnstamme av eldre dato. Badet er i daglig bruk.

Innredning med dusjkabinett, bekneskap, servant, blandebatteri og speil fra 2024. (TG1)  
Avtrekk fra 2023. (TG1)

Sluk under kabinett er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Det registreres noe fall mot dusjkabinett fra dørterskel. Dusjkabinett skjermer for belastning i dusjsone. Det er benyttet gulvlist i overgang gulv/vegg. Bom i flis registreres. Det er ikke tilfredstillende membran/mansjett rundt rørføringer i vegg.

Våtrommet(badet) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer.

Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.





#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.28 Våtrom: Kjeller vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerom med grunnstamme fra byggeåret.

Innredning med utslagsvask og blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Hovedstoppekrane.

Varmtvannsbereder.

Naturlig ventilering via veggventil.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97) Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes på membran, sluk og tetteskikt av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

#### Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppgraderinger til dagens krav for våtrom.



## 6.29 Våtrom: Kjeller Bad



Oversiktsbilde bad kjeller.



Overgang gulv/vegg

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Gulvoverflate med belegg og oppkant på vegg.  
Veggoverflater med malt strie.  
Takflater med malt trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i 2019, opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det registreres enkelte steder mindre motfall på gulvet mot sluk.  
Fall til sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet tilkomst.  
Gulvet er tilnærmet flatt. Terskelhøyde ble målt til 1,5cm på begge dørene.



#### Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Det er ukjent om veggoverflater i dusjsone/badekar har membranløsning iht dagens krav. TG2/TG3

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Badet tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales oppgraderinger til dagens krav for våtrom.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, og dusjgarnityr.  
Speil over servant, benkeskap, høyskap og overskap.  
Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

### Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er foretatt fra hall/trapperom mot badekar/våtsone. Fuktmåling bel målt til vektprosent på 7,5  
Det ble ikke målt fukt over tillatte verdier.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Garasje

1. etasje



## Anneks

1. etasje

