

Åvegen 25 B 4100 JØRPELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

BRA: 242 m²

BRA-i: 242 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

15

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30089>

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.

Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere drenering og grunnmursplast med toppliste klemlist. Se punkt "rom under terreng for mer info"

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, råteskader, tegn etter boprebiller og fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp / råteskader.

Eier opplyser om tilbakeslag / oversvømmelse i kjeller i 2022. Forsikrings-sak ved Fremtind forsikring og utvendig avløpsrør ble skiftet av Fiskå Maskin.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utføre kontroll av borebiller, for å sjekke om disse er aktive og alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Se punkt "drenering" for mer info.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, punkterte glass, sprekk i glass og flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte samtlige vinduer og dører utenom, vindu på midtre soverom i 2 etg. mot Sørøst.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, søyle v/ inngangsdør, slitte overflater og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater og utbedre lufting mellom kledning / veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt takgjennomføring til pipe. Det registreres fukt / råteskader i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Råteskader og lekkasje rundt pipe må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 2 etg.

Oppsummering

Bad etablert med vask, toalett og dusjkabinett.

TG-3 pga. Løs tapet på vegger, utette rørgjennomføringer, knirk i gulv og manglende mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, utbedre knirk, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettsjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres stedvis løse terrassebord og slitte overflater i rekkverk.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å feste løse terrassebord og overflatebehandle slitte overflater.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder.

Anbefalte tiltak

Holde takkonstruksjon under jevnlig oppsyn pga. alder.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og eier opplyser om lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg.

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 vedlikeholdstiltakbedre lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nord, målt fra dør til hjørne mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik på midtre soverom 2 etg. mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i vindfang 1 etg. målt fra gangdørt til vegg mot Nordvest. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vedovn til overgang stuer. 20 mm. avvik i stue mot Sørøst, målt fra overgang stuer til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er ikke utført kontroll av sjevheter i grovkjeller. Men det registrees større ujevnheter 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.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble utført tilsyn 16.07.2024 og i følge feiierapport ble det registrert ikke tilfredstillende adkost til fyringsanlegget.

I følge eier er pipe er rehabilitert med nytt innvendig rør for noen år siden, men det er ikke laget hull for eksisterende feieluke på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre avvik, å bestille nytt tilsyn / feiing og evt. tiltak må vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ slette og profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

Det registreres stedvis slittasjer i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgraderinger av kjøkken.

Trapp

Oppsummering

Det registreres løst teppe, knirk, rekkverket måles til 87 cm. og det mangler håndløper langs veggen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å feste teppe, utbedre knirk, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs veggen.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og 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 høy alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Utvendig vannkrane er det fare for at fryser.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte utvendig krane til en frostsikker vannutkaster, ellers er det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service på varmepumpen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortstt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens utvendige side for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmuren ved etablering av drenering.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er kun fremlagt fasadetegninger. Ikke fremlagt plantegninger m/ romindeling. Byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Det er kun 2 kg. pulver slokker og manglende røykvarslere.

Anbefaler å kjøpe ny brannslokker på minimum 6 kg. og nye røykvarslere i hver etg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
13.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Marie Jorunn Midttun**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Anders Midttun**

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: **Åvegen 25 B, 4100 Jørpeland**

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	48	Bruksnr:	63	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1952 - I følge Strand kommune					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein og decra takplater.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, belegg og teppe.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.
Slette og profilerte innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn og elektrisk panelovner.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres slitte overflater, løse belegg / tepper / tapet, buler i veggplater, manglende lister, stedvis knirk i gulv. Større oppgraderinger må påberegnes.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1980	I følge eier er det bygget påbygg mot Sørvest	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	242	242	0	0	17
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	265	242	23	0	17

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	104	0	0	17
2. etasje	64	64	0	0	0
Kjeller	74	74	0	0	0
Totalt m²	242	242	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	104	0	Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue	
2. etasje	64	64	0	Gang, bad og 4 soverom	
Kjeller	74	0	74		Grovkjeller med gang og 7 uinnredet rom
Totalt m²	242	168	74		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	23	0	23	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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. Det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere drenering og grunnmursplast med toppliste klemliste. Se punkt "rom under terreng for mer info"	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens utvendige side for sprekker eller skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere kontroll av grummuren ved etablering av drenering.

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

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, råteskader, tegn etter boprebillen og fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp / råteskader.

Eier opplyser om tilbakeslag / oversvømmelse i kjeller i 2022. Forsikrings-sak ved Fremtind forsikring og utvendig avløpsrør ble skiftet av Fiskå Maskin.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å utføre kontroll av borebiller, for å sjekke om disse er aktive og alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Se punkt "drenering" for mer info.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Sør vendt balkong på 17 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkong ble bygget i sammenheng med påbygg mot Sørvest i 1980.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres stedvis løse terrassebord og slitte overflater i rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å feste løse terrassebord og overflatebehandle slitte overflater.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på midtre soverom i 2 etg. mot Sørøst er byttet i 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-3	
Det registreres råteskader i karmen, værslitte karmen / dører, punkterte glass, sprekk i glass og flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte samtlige vinduer og dører utenom, vindu på midtre soverom i 2 etg. mot Sørøst.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Påbygg mot Sørvest i 1980.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, søyle v/ inngangsdør, slitte overflater og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte treverk med råteskader, vask / overflatebehandle slitte overflater og utbedre lufting mellom kledning / veggkonstruksjon.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt takgjennomføring til pipe. Det registreres fukt / råteskader i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskader og lekkasje rundt pipe må utbedres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast, Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
I følge eier er deler av takrenner på hovedhus skiftet for noen år siden	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.	
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-2
TG-2 pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde takkonstruksjon under jevnlig oppsyn pga. alder.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein, Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er deler av tak på hovedhus skiftet for noen 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 og eier opplyser om lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg.	
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 vedlikeholdstiltakbedre lekkasje i overgang mellom hovedhus og utbygg 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

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 15 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Nord, målt fra dør til hjørne mot Nord. 20 mm. avvik på soverom 2 etg. mot Øst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik på midtre soverom 2 etg. mot Sørøst, målt fra dør til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 2 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 25 mm. avvik i vindfang 1 etg. målt fra gangdørt til vegg mot Nordvest. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik i stue, målt fra kjøkkendør til vegg mot Sørøst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vedovn til overgang stuer. 20 mm. avvik i stue mot Sørøst, målt fra overgang stuer til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk. Det er ikke utført kontroll av skjevheter i grovkjeller. Men det registres større ujevnheter 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.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Resolute vedovn plassert i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
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**TG-2**

Det ble utført tilsyn 16.07.2024 og i følge feiierapport ble det registrert ikke tilfredstillende adkost til fyringsanlegget.

I følge eier er pipe er rehabilitert med nytt innvendig rør for noen år siden, men det er ikke laget hull for eksisterende feieluke på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å utbedre avvik, å bestille nytt tilsyn / feiing og evt. tiltak må 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-2**

Kjøkken m/ slette og profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

Det registreres stedvis slittasjer i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgraderinger av kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Asko avtrekksvifte over stekesonen.

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?

Ja

Det er kun fremlagt fasadetegninger. Ikke fremlagt plantegninger m/ romindeling. Byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
--	----

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
---	----

Det er kun 2 kg. pulver slokker og manglende røykvarslere.

Anbefaler å kjøpe ny brannslokker på minimum 6 kg. og nye røykvarslere i hver etg.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
--------------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av trapp	TG-2
------------------------------	-------------

Det registreres løst teppe, knirk, rekkverket måles til 87 cm. og det mangler håndløper langs vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å feste teppe, utbedre knirk, høyne rekkverk til minimum 90 cm. og montere håndløper langs vegg.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og 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?	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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeår og nådd en høy alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Utvendig vannkrane er det fare for at fryser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte utvendig krane til en frostsikker vannutkaster, ellers er det 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	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018	
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mitsubishi luft til luft varmepumpe montert i 2010	
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 service på varmepumpen.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
198 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

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

6.23 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortstt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner 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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Våtrom: Bad 2 etg.



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
Bad etablert med vask, toalett og dusjkabinett. TG-3 pga. Løs tapet på vegger, utette rørgjenomføringer, knirk i gulv og manglende mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler oppgradering av bad med ny slukløsning, utbedre knirk, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettsjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant