

# Fjellsvingen 28

## 4347 LYE

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1983

BRA: 140 m<sup>2</sup>

BRA-i: 133 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 omfang, 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/23287>

### 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

### Våtrom: Kjeller - Bad

#### Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Overflater og utstyr fremstår i god stand.

Bad fra byggeåret, opplyst oppgradert i vegg overflater og deler av utstyr i forbindelse med lekkasje i senere tid, ukjent årstall.

Belegg på gulv og våtroms plater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk, ok.

Panelovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør. Målt fall til gulv er mindre enn referansenivået, ingen behov for tiltak.

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

97 mm dørterskel, synlig 80 mm oppbrett av belegg.

#### Merknader:

- Lav oppbrett av belegg rundt rør oppstikk i gulv. (10mm)
- Løs festet dusj opphengt.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.
- Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant.
- Stedvis misfarging i belegg på gulv.
- Fronter behøver justering.
- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er påvist fuktverdier over anbefales nivå, fare for skader.
- Registrerte målinger kan trolig tilbakeføres til kondensering, anbefaler bedre ventilering.
- Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling

#### Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, dusjkabinett anbefales benyttet ytterligere for å hindre fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Bedre ventilering av bad/kjelleretasje anbefales.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom: Kjeller - Vaskerom

#### Oppsummering

Rommet (overflater) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Betonggulv, yttervegg i betong element, lettvegg kledd med trepaneler, oppmalt.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk ventilering, ok.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.

Ca 90 mm sokkel ved dør.

#### Merknader:

- Overflater mangler membran tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Stedvis avskalling i maling, hovedsakelig gulv omliggende sluk.
- Registrert svinriss på gulv, påregnelig normalt.
- Hulltaking er vurdert ikke nødvendig grunnet synlig røropplegg og manglende membran.
- Det var heller ikke tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i panel.

### Anbefalte tiltak

Våtrom anbefales å oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rommene er ventilert med ventiler i vindu samt klaffventiler på yttervegg, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

#### Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette mekanisk ventilering.

Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning og tørkesprekker.

Noe retningsavvik terrasse.

Stedvis noe slitt/malings avskalling på rekkverk.

Stedvis korrodering i innfestning terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Sig i kubbemur i terreng, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.

Estimert reparasjonskostand: 10-50 000,-

Sig/retningsavvik betongheller ved utv. bod. ingen umiddelbar behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av kubbemur og platting av betongheller.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører fra 2019, hovedsakelig i normal stand iht. alder.  
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

#### Merknader:

- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
  - Stedvis iring i beslag/hengsler, enkelte vinduer har behov for mindre justering.
  - Skader på overflate ytterdør i underetasje, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.
- Estimert reparasjonskostnad: 10 -15 000,-
- Overflate skade i vindu på mindre soverom i underetasje.
  - Ytterdør entre henger og tar i karm, pakninger ikke tilstrekkelig klemt. Dette vil føre til luft lekkasje og kondensering.
  - Balkong dør henger og er dårlig å få i lås.
  - Lysgrav er ikke sikret med rist, eller rekkverk.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.

Ytterdør underetasje anbefales skiftet.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Lufteskuffer er stedvis klemt, dette god utluftning av loft konstruksjon, og kondens kan oppstå.  
Ventilasjons aggregat/rørapplegg på loft er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.

Vannmerke i sutak omliggende pipe, ingen utslag på fukt, antatt av eldre karakter. Pipebeslag over tak montert i senere tid.

### Anbefalte tiltak

Åpne opp klemte lufteskuffer.

Isolere aggregat/uisolert rør på kaldt loft.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på takutstikk. Anbefaler bedre ventilering i takutstikk.

### Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering i panelt takutstikk.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.  
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

### Overflater generelt

Stedvis noe brukslitasje, svellinger og spenninger i overflater toppdekke.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.

-Skadet vegg overflater ved entre underetasje. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 10 -20 000,-

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Isolere betongdekke.

Utbedre skadet vegg overflater i entre underetasje.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

### Anbefalte tiltak

Montere brannstein i sotluke.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, fronter oppmalt.

### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

## Toalettrom

### Oppsummering

Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test, kondensering vil kunne oppstå.

Stedvis krakelering i tapetserte overflate.

"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, oppgradert med laminat i trinn i senere tid.

Stedvis noe spenninger i trinn, avskalling på hånløper.

Enkelte håndløper må etterstrammes.

Rekkverk målt til 89 cm, krav er 90 cm.

Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Åpninger i rekkverket er over 2 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverks spiler.  
Etterstramme håndløper.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

#### Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.
- Stoppekran er ikke merket.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Merke stoppekran.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

#### Merknad:

-Kurs fortegnelse er håndskrevet på papir. Anbefaler at dette maskinskrives og lamineres.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



### Anbefalte tiltak

Boligen har hovedsakelig ett eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, wc og kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Bolig for øvrig er ventilert via vegg ventiler, vindus ventiler og lukke vinduer.

Mangelfull avtrekk på wc på befaringsdagen.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget bør vurderes skiftes grunnet alder.

Rengjøre kanaler.

Tilluftspalte ved alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.9.2024

Rapportdato  
26.9.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Robert Petersen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Eiers representant: Hedavik Jespersen

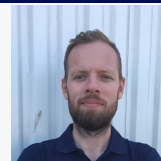
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Firma: Duo Takst AS  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450  
Epost: KV@DUOTAKST.NO

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

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: Fjellsvingen 28, 4347 Lye

Kommunenr: 1121      Gårdsnr: 23      Bruksnr: 257      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 45      Leilighetsnr:

Byggeår: 1983 - iht. eiendomsverdi

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur i betongelement.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtaktstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruks og aldringslitasje.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Del av tomannsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	66	66	0	0	23
1. etasje	74	67	7	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>140</b>	<b>133</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	66	59	7	Gang, bi-inngang, 2 soverom, bad og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod og matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	67	67	0	Vindfang, wc, stue/spisestue/gang, soverom og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>133</b>	<b>126</b>	<b>7</b>		

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierede tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Balkong - 7 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasse - 23 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Skade på ringmur/yttervegg, antatt som følge av påkjørsel.

-Skadet ytterdør.

-Ulyd i lysarmatur.

-Mye oppbevert, begrenset tilkomst.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg.</p> <p>Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.</p> <p>Rommene er ventilert med ventiler i vindu samt klaffventiler på yttervegg, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> <p>Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering.</p> <p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.</p> <p>Opprette mekanisk ventilering.</p> <p>Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.</p>	

## 6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trapp ved entre oppført i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning og tørkesprekker.  
Noe retningsavvik terrasse.  
Stedvis noe slitt/malings avskalling på rekkverk.  
Stedvis korrodering i innfestning terrasse.  
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.  
Sig i kubbemur i terreng, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.  
Estimert reparasjonskostand: 10-50 000,-  
Sig/retningsavvik betongheller ved utv. bod. ingen umiddelbar behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring/overflatebehandling må påregnes.  
Utbedring av kubbemur og platting av betongheller.

## 6.3 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører opplyst skiftet i 2019.

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?

Ja

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

Nei

Vinduer og dører fra 2019, hovedsakelig i normal stand iht. alder.  
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
  - Stedvis iring i beslag/hengsler, enkelte vinduer har behov for mindre justering.
  - Skader på overflate ytterdør i underetasje, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.
- Estimert reparasjonskostnad: 10 -15 000,-
- Overflate skade i vindu på mindre soverom i underetasje.
  - Ytterdør entre henger og tar i karm, pakninger ikke tilstrekkelig klemt. Dette vil føre til luft lekkasje og kondensering.
  - Balkong dør henger og er dårlig å få i lås.
  - Lysgrav er ikke sikret med rist, eller rekkverk.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.  
Ytterdør underetasje anbefales skiftet.

## 6.4 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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Lufteskuffer er stedvis klemt, dette god utluftning av loft konstruksjon, og kondens kan oppstå.  
Ventilasjons aggregat/rørapplegg på loft er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.  
Vannmerke i sutak omliggende pipe, ingen utslag på fukt, antatt av eldre karakter. Pipebeslag over tak montert i senere tid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne opp klemte lufteskuffer.  
Isolere aggregat/uisolert rør på kaldt loft.

## 6.5 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på takutstikk. anbefaler bedre ventilering i takutstikk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprette bedre ventilering i panelt takutstikk.	

## 6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Underetasje Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv i gang. Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 8 mm på total planhet gulv på større soverom.	
1. etasje Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på soverom. Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på kjøkken.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Overflater generelt Stedvis noe brukslitasje, svellinger og spenninger i overflater toppdekke. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder. -Skadet vegg overflater ved entre underetasje. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: 10 -20 000,-	



#### 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.  
Isolere betongdekke.  
Utbedre skadet vegg overflater i entre underetasje.

## 6.7 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pipe beslag over tak opplyst montert i 2019.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere brannstein i sotluke.

## 6.8 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**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.  
Stedvis noe brukslitasje i overflater, fronter oppmalt.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

## 6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2021. Ukjent alder på røykvarslere.	

## 6.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test, kondensering vil kunne oppstå. Stedvis krakelering i tapetserte overflate. "treg" oppsamling av vann i sisternen. Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere kontroll/utbedring av ventilering. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.	

## 6.11 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, oppgradert med laminat i trinn i senere tid. Stedvis noe spenninger i trinn, avskalling på hånløper. Enkelte håndløper må etterstrammes. Rekkverk målt til 89 cm, krav er 90 cm. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Åpninger i rekkverket er over 2 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverks spiler. Etterstramme håndløper.	

## 6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ekspansjonskar montert i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.13 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

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

#### Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.
- Stoppekran er ikke merket.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Merke stoppekran.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknad:

-Kurs fortegnelse er håndskrevet på papir. Anbefaler at dette maskinskrives og lamineres.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har hovedsakelig ett eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, antatt 90 tallet.	
Størrelse	
200L	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.  Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

## 6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, wc og kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Bolig for øvrig er ventilert via vegg ventiler, vindus ventiler og lukke vinduer. Mangelfull avtrekk på wc på befaringsdagen. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget bør vurderes skiftes grunnet alder.  
Rengjøre kanaler.  
Tilluftspalte ved alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.17 Våtrom: Kjeller – Bad

### Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

### Oppsummering av våtrom

**TG-3**

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Overflater og utstyr fremstår i god stand.

Bad fra byggeåret, opplyst oppgradert i vegg overflater og deler av utstyr i forbindelse med lekkasje i senere tid, ukjent årstall.

Belegg på gulv og våtroms plater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk, ok.

Panelovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør. Målt fall til gulv er mindre enn referansenivået, ingen behov for tiltak.

Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.

97 mm dørterskel, synlig 80 mm oppbrett av belegg.

Merknader:

- Lav oppbrett av belegg rundt rør oppstikk i gulv. (10mm)

- Løs festet dusj opphengt.

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.

- Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant.

- Stedvis misfarging i belegg på gulv.

- Fronter behøver justering.

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er påvist fuktverdier over anbefales nivå, fare for skader.

Registrerte målinger kan trolig tilbakeføres til kondensering, anbefaler bedre ventilering.

Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling

### Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, dusjkabinett anbefales benyttet ytterligere for å hindre fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Bedre ventilering av bad/kjelleretasje anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

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

Rommet (overflater) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Betonggulv, yttervegg i betong element, lettvegg kledd med trepaneler, oppmalt.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk ventilering, ok.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.

Ca 90 mm sokkel ved dør.

#### Merknader:

-Overflater mangler membran tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis avskalling i maling, hovedsakelig gulv omliggende sluk.

-Registrert svinnriss på gulv, påregnelig normalt.

-Hulltaking er vurdert ikke nødvendig grunnet synlig røropplegg og manglende membran.

Det var heller ikke tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i panel.

#### Anbefalte tiltak

Våtrom anbefales å oppgraderes til å tilfredsstillende dagens krav til tetthet.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



## Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Generelle merknader:

-Drenering/fuktsikring.

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Terrenget på oppsiden av boligen er stedvis relativt flatt, noe motfall på mur mot øst.Tg:3.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Avdekke grunnmursplast eventuelt montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur av betongelement, antatt oppført på fjell.

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Manglende fuge mellom element mot øst, dette kan føre til fuktinnsig, anbefales utbedret.

Utvendig kledning

- Utvendig kledning opplyst skiftet 2019.

- Registrert nedbrytning og malingsavskalling i deler av kledning på sør/øst. Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig justert.

- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på takutstikk. Anbefaler bedre ventilering i takutstikk.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Takteking

Taket er tekket med takstein, antatt fra byggeåret.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Takrenner og nedløp i aluminium, ingen spesielle merknader utover iring.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Taknedløp utvendig bod er avsluttet over terrenget, dette gir økt fuktbelastning på mur/terrenget.

Støttemur

Sig/ retningsavvik og manglende rekkverk på støttemur mot vei.Tg:3.

Balkonger og terrasser, murer som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

## 6.20 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.  
Normal slitasje i overflater og låskasser, dørbled og låskasser oppgradert i senere tid, stedvis noe bruksmerker.

#### Merknader:

- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører henger og tar i karm/terskel.
- Dør til kjøkken ikke montert på befaringsdagen.

## 6.21 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant