

Nyevegen 5 4344 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 202 m²

BRA-i: 202 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

15

TG-3

7

TG-IU

0

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/29918>

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

Drenering fra antatt byggeåret.

Det registreres variable fuktverdier, samt salt/kalk utslag på grunnmurens/plate synlig innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

Drenering fra byggeår har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering avdrernig og fuktsikring dersom kjeller skal benyttes til boligformål.

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.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påforet vegg.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv.

Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig.

Det er opprette avtrekkvifte i kjellerom, hjelper noe ift. kondensering.

Avtekksvifte på bad fungerte ikke på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

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

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

Oppgradering rom under terreng/kjeller bør utføres sammen med oppgradering av utvendig drerning/fuktsikring.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand.

Merknader:

- Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
 - Kondensering og krakelering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
 - Gliper i enkelte vindusrammer.
 - Punktert glass på soverom 2. etasje og gavl på loft.
- Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
- Skadet/slitt lås tilknytter eldre balkongdør i 2. etasje.
 - Enkelte vinduer er noe strie å betjene, behov for justering/smøring.
 - Registrert høyere fuktverdier i foring i loftsvindu øst. Tg:3.
 - Vindu i trapp er ikke barnesikret.
 - Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

Anbefalte tiltak

Skifte av foring, nære kontroll av tetting omliggende loftsvindu øst.

Øvrig kontroll/utbedring av påpekte forhold.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe slitt.

Merknader:

- Stedvis spenninger og gliper i toppdekke.
- Manglende flis i stue, stedvis sprekk og "bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser generelt.
- Påregnelig med noe riss i pappet tak av eldre alder.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet i bolig.

Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet.

Høyeste avvik registrert i oppforet gulv i kjellerrom.

Anbefalte tiltak

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller – Bad

Oppsummering

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

Bad hovedsakelig oppgradert 1982.

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.(nyere våtromsplater ved berder)

Utstyr: Dusjnisje, toalett, bereder, og servant.

Mekanisk avtrekk.

-Ca 60 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Ikke synlig bruk av membran ved dør eller i sluk. Det var normalt med bruk av primer på oppføringstidspunktet, primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Plastsluk, skadet overflate.

-Panel omliggende servant tilfredsstiller ikke dagens krav til våtsone.

-Stedvis bom i flis gulv/vegg, riss i fuger og utslag på fukt i vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Kjeller – Vaskerom

Oppsummering

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

Malt gulv og yttervegg i betong.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 95 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging.

Merknader:

-Ujevn montering av flis ved sluk, stedvis avskalling/sprekk.

-Stålsluk, påregnelig med korrosjon og utettheter.

-Salutslag/avskalling på yttervegg/gulv skyldes kondensering og fuktvandring i mur.

-Avtrekk er ikke tilfredstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing/overflatebehandling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

2.etasje

Balkong i betong, malt, ukjent om det benyttet tilfredstillende membran løsning/to komponents maling. Registrert avskalling i overflate, ingen registrert fukt ved stikkprøvemåling i underliggende vindfang. Noe nedbrytning/tørkesprekker i topprekke i tre, påregnelig med utskiftning på kortere sikt. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

1. etasje

Balkong

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, påregnelig normal iht. alder. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Fare for at fukt vil trekke gjennom balkong ved mangelfull tekking, anbefaler overflatebehandling. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning opplyst montert på 90 tallet.

Merknader:

Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker/vridninger i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Kledning står i og nære balkongdekke, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Stedvis noe mangelfull musetetting bak kledning, tegn til mus på loft på befaringsdagen.

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.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å supplere musetetting bak kledningen enkelte steder.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Fuktmerker i panel på loft øst, ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft tilbygg.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av utvendig tetting ift. registrerte fukt i vindu, og fuktmerker i tak øst.

Behandle treverket for flyvehull.

Montere loftsluke til kaldt loft tilbygg.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

-Iring i rennekroker.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.
Manglende ventilering i takutstikk.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)
Takoverbygget entre er ikke fagmessig utført, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

Opprette luftning i panelte takutstikk.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein, opplyst fra 90 tallet, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slett/profilerte fronter og laminert benkeplate.
Stedvis noe brukslitasje i overflater, enkel fronter har løs laminering.
Fronter og og skuffer oppgradert på 2000 tallet.
(Eldre innredning på soverom 2. etasje er ikke vurdert.)

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.
Skapdør i innredning kan ikke åpnes helt opp, tar i toalett.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning.
Opprette tilluftspalte i dør.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, normal slitasje iht. alder.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Rekkverket måles til 80 cm i 2. etasje
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.
Manglende rekkverk ved deler av trapp.

Anbefalte tiltak

Utbedre påpekte merknader for å tilfredsstille dagen krav til trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

- Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
- Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Eier opplyser at stikkledninger til bolig ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kommunale ledninger i vei. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ledningsnett

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

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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

Forventet levetid på soil rør er utgått.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
- Deler av vannrør 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 boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Eier opplyser at det er pålegg om skifte av hovedsikring, og at dette skal utføres om ett par mnd. Konferer med eier for nærmere informasjon.

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 forenklede 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.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventiler og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

-Kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk balansert ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Riss og fuktmerker på pipeløp på loft. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende takplater.

Pipebeslag montert over tak.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av utvendig tetthet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.
Det foreligger ikke tegning på tilbygget vindfang.

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

Ukjent alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

7.4.2025

Rapportdato

2.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Petter Kvernstrøm

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Solbjørg Kvernstrøm

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Eier opplyser at det har blitt registrert skjeppkre i bolig.

Informasjon om bygningssakkyndig

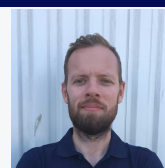
Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



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 av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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.

Ukjent om det er montert oljetank på eiendommen.

Eier opplyser at det ikke krypkjeller under bolig vindfang eller tilbygg stue, utover mindre kryprom ved kjellervindu.

Anbefales lokalisert og besiktet av kjøper ved befaring.

Informasjon om boligen

Adresse: Nyevegen 5, 4344 Bryne

Kommunenr: 1121 Gårdsnr: 2 Bruksnr: 1059 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1955 - Opplyst av eier.
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegg med bindingsverk tilbygg, med teglstein hoveddel, som utvendig er utlektet og kledd med liggende og stående trepaneler.
Betongdekke, med tre bjelkelag mot loft.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, tilbygget 1983 og 1987.
Registrerte merknader i bolig er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på sikt.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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 arealstandarden (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)
2. etasje	61	61	0	0	3
1. etasje	82	82	0	0	25
Kjeller	59	59	0	0	0
Totalt m²	202	202	0	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	61	61	0	Gang, 3 soverom og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	82	82	0	Vindfang, gang, wc, kjøkken, stue/spisestue. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	59	56	3	Kjeller inngang, hobbyrom, vaskerom, gang, bad og hobbyrom. - BRA-i (internt bruksareal)	Kjølerom. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	202	199	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger).

2 .etasje balkong - 3 m2 - TBA

1. etasje balkong - 25 m2 - TBA
Vinterhage/drivhus montert på balkong er ikke vurdert.

Carport - 19 m2, oppført i 1987.
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Drenering fra antatt byggeåret. Det registreres variable fuktverdier, samt salt/kalk utslag på grunnmurens/plate synlig innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres på ny. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering fra byggeår har oversteget forventet levetid, påregnelig med oppgradering avdrernig og fuktsikring dersom kjeller skal benyttes til boligformål. 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.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Stedvis riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne forekomme noe avskalninger i puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing/overflatebehandling.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
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
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader ved hulltaking i påført vegg. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er trolig ikke montert diffusjonsplast i gulv. Registrerte mangler skyldes kondensering, og eller fuktvandring mangelfull drenering/fuktsikring utvendig. Det er opprette avtrekksvifte i kjellerom, hjelper noe ift. kondensering. Avtrekksvifte på bad fungerte ikke på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette bedre ventilering i bolig generelt. Oppgradering rom under terreng/kjeller bør utføres sammen med oppgradering av utvendig drenering/fuktsikring.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

2.etasje

Balkong i betong, malt, ukjent om det benyttet tilfredstillende membran løsning/to komponents maling.

Registrert avskalling i overflate, ingen registrert fukt ved stikkprøvemåling i underliggende vindfang.

Noe nedbrytning/tørkesprekker i topprekke i tre, påregnelig med utskiftning på kortere sikt.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

1. etasje

Balkong

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord/rekkverk, påregnelig normal iht. alder.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fare for at fukt vil trekke gjennom balkong ved mangelfull tekking, anbefaler overflatebehandling.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører hovedsakelig med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Enkelte vinduer i 2. etasje skiftet i 1992/2018. -Enkelte vinduer i 1. etasje fra 1987. -Skyvedør 1980.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmar, 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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduer og dører med varierende alder og stand. Merknader: -Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker, hovedsakelig i karmar/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Kondensering og krakelering i enkelte vinduskarmar, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. -Gliper i enkelte vindusrammer. -Punktert glass på soverom 2. etasje og gavl på loft. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. -Skadet/slitt lås tilknytter eldre balkongdør i 2. etasje. -Enkelte vinduer er noe strie å betjene, behov for justering/smøring. -Registrert høyere fuktverdier i foring i loftsvindu øst. Tg:3. -Vindu i trapp er ikke barnesikret. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Skifte av foring, nærmere kontroll av tetting omliggende loftsvindu øst. Øvrig kontroll/utbedring av påpekte forhold. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bolig opplyst kledd på 90 tallet.	
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?	Ja

Utvendig kledning opplyst montert på 90 tallet.

Merknader:

Registrert noe nedbrytning og tørkesprekker/vridninger i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Kledning står i og nære balkongdekke, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Stedvis noe manglefull musetetting bak kledning, tegn til mus på loft på befaringsdagen.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å supplere musetetting bak kledningen enkelte steder.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Etasjeskillet mot loft, yttertak er opplyst isolert i 1986.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
-----------------------------------	----

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?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
---	----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen.

Fuktmerker i panel på loft øst, ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er ikke montert loftsluke til kaldt loft tilbygg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av utvendig tetting ift. registrerte fukt i vindu, og fuktmerker i tak øst.

Behandle treverket for flyvehull.

Montere loftsluke til kaldt loft tilbygg.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

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

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. -Iring i rennekroker. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Manglende ventilering i takutstikk. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging) Takoverbygget entre er ikke fagmessig utført, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftning i panelte takutstikk.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekkning**TG-2**

Taket er tekket med takstein, opplyst fra 90 tallet, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på 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-3**

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Toppdekker og overflater med varierende alder, stedvis noe slitt.

Merknader:

-Stedvis spenninger og gliper i toppdekke.

-Manglende flis i stue, stedvis sprekk og "bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser generelt.

-Påregnelig med noe riss i pappet tak av eldre alder.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet i bolig.

Iht. NS3600 skal det gis Tg:3 ved målinger over 30 mm på total planhet.

Høyeste avvik registrert i oppforet gulv i kjellerrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.13 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 slett/profilerte fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe brukslitasje i overflater, enkel fronter har løs laminering. Fronter og skuffer oppgradert på 2000 tallet. (Eldre innredning på soverom 2. etasje er ikke vurdert.)

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.
Avtrekk via pipe.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.
Det foreligger ikke tegning på tilbygget vindfang.

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?	Ja
Ukjent alder.	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
"Treg" oppsamling av vann i sisternen. Skapdør i innrending kan ikke åpnes helt opp, tar i toalett. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/pakning. Opprette tilluftspalte i dør.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.	
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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, normal slitasje iht. alder.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Rekkverket måles til 80 cm i 2. etasje
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde er 2m.
Manglende rekkverk ved deler av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre påpekte merknader for å tilfredsstille dagens krav til trapp.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser at det ble trukket strømppe/rørfornyring i bunnledninger i 2005. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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**

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Merknader:

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

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

-Eier opplyser at stikkledninger til bolig ble skiftet i forbindelse med oppgradering av kommunale ledninger i vei. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ledningsnett

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

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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.

Forventet levetid på soil rør er utgått.

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

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør. -Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. -Deler av vannrør 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 boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
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. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

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
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
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, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid. Eier opplyser at det er pålegg om skifte av hovedsikring, og at dette skal utføres om ett par mnd. Konferer med eier for nærmere informasjon. 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. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2023

Størrelse	
143L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra 2023, ingen avvik registrert. 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.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, vegg ventiler og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. -Kondensering i vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk balansert ventilering i bolig. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.22 Våtrom: Kjeller - Bad



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?	Ja

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

Bad hovedsakelig oppgradert 1982.

Flis på gulv, panel på vegg, med flis i dusjsonen.(nyere våtromsplater ved berder)

Utstyr: Dusjnise, toalett, bereder, og servant.

Mekanisk avtrekk.

-Ca 60 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

-Hulltaking er ikke foretatt grunnet manglende tilkomst.

Merknader:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Ikke synlig bruk av membran ved dør eller i sluk. Det var normalt med bruk av primer på oppføringstidspunktet, primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

-Plastsluk, skadet overflate.

-Panel omliggende servant tilfredsstiller ikke dagens krav til våtsone.

-Stedvis bom i flis gulv/vegg, riss i fuger og utslag på fukt i vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak

Iht. alder og påviste merknader/mangler anbefales våtrom oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.23 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

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

Malt gulv og yttervegg i betong.

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

Naturlig avtrekk.

Ca 95 mm fall fra gulv ved dør gang til topp sluk

-Hulltaking ikke foretatt grunnet rommets oppbygging.

Merknader:

-Ujevn montering av flis ved sluk, stedvis avskalling/sprekk.

-Stålsluk, påregnelig med korrosjon og utettheter.

-Salutslag/avskalling på yttervegg/gulv skyldes kondensering og fuktvandring i mur.

-Avtrekk er ikke tilfredstillende iht. dagens krav til våtrom.

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

Våtrom fungerer med påpekte mangler, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.24 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom opplyst oppført i 1991.
Konstruksjonen i kjølerommet anbefales på generelt grunnlag kontrollert med tanke på faren for kondens problematikk.
Rom er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet.

6.25 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med varierende alder og stand.
Merknad:
-Skadet håndtak, manglende låskasse til soverom 2. etasje.
-Enkelte dører tilslutter karm skjevt.
-Dør til kjøkken ikke montert på befaringsdagen.
-Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.26 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Merknader innvendig:
-Sprekk i brannplate i ildsted 1. etasje.
-Riss i pusset pipeløp i kjeller.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Riss og fuktmerker på pipeløp på loft. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i omliggende takplater.
Pipebeslag montert over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av utvendig tetthet.

6.27 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Riss/sprekk/avskalling i mur mot nabo nord/øst.

6.28 Øvrig: Utvendig trapp

Beskrivelse

Kjellertrapp

Riss/sprekk/avskalling i kjellervange, kjellerhals og innfesting til rekkverk.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant