

Figgenveien 37

4332 FIGGJO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

BRA: 221 m²

BRA-i: 190 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

11

TG-3

13

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/16594>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

TG 3 drenering på grunn av blant annet at terreng har fall mot grunnmur noen steder og tak-nedløp mangler på flere nedløp. Tak-nedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fukt-belastning. Det gjøres oppmerksom på at plast-tank (i forbindelse med avløp) som står i kjeller er under nivå på kjellergulv og det registreres vann under.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen og avløp fra takrenner bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Drenering er byttet av tidligere eier og dokumentasjon foreligger ikke. Grunnmurs-plast er synlig på del av grunnmur og topplst er montert. For bytte av drenering rundt hele boligen vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 3 grunnmur på grunn av blant annet sprekker i pussede flater og deler av grunnmur er ikke ferdigstilt/pusset. Større sprekke på gulv i kjeller er observert. Bør undersøkes over tid og utbedring foretas. På innvendig grunnmur mot overbygg/støpt plate mot kjeller registreres saltutslag på vegg/fukt-innsig mellom dekke og grunnmur. Det må vurderes å støpe nytt dekke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes/ferdigstilling av pussede flater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter skal sikres med rekkverk. TG 3 på grunn av blant annet rekkverk ikke er montert, sprekker i pussede flater og ujevnheter på støpt plate over inngang til kjeller.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Montere rekkverk etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig. TG 3 balkong på grunn av blant annet rekkverk er for lavt og konstruksjoner/fundament er ikke fagmessig satt opp.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å fjerne balkong og bygge ny balkong med fundament/konstruksjoner etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med adkomst fra soverom bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Høyde på rekkverk 86 cm og har for stor avstand mellom spiler etter dagens standard. TG 3 på grunn av blant annet konstruksjon/bærende konstruksjon er på-skjøtet bjelker fra byggeår. Arbeid er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak

Eventuelt montere drager med søyler/fundament under.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet flere punkterte vindu, fukt/råte på noen vindu/dører og utvendig omramming er ikke fagmessig utført.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Anbefalte tiltak

Bytte av dører og vindu må påregnes i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG 3 loft på grunn av blant annet det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Kaldt loft er ventilert med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Loftstrapp uten tetting/isolasjon og varm luft kan stige og kondensere på sutak.

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalte mellom isolasjon og su-tak. (felt med liten luftespalte). Tiltak mot svert-sopp må påregnes. Prisoverslag for tiltak mot sverte-sopp. Tilstand bør ses i sammenheng med eventuelt bytte av yttertak/pipehatt på pipe over tak. Prisoverslag for bytte av yttertak over 300 000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 3 renner og nedløp på grunn av blant annet flere nedløp mangler og overflatevann går til bakke.

Anbefalte tiltak

Bytte av renner og nedløp må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket TG 3.
Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Anbefalte tiltak

Snø-fangere på tak er ikke montert. Eventuelt monteres snø-fanger må ses i sammenheng med bytte av yttertak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

TG 3 på grunn av vann i grunn under plast-tank til avløp.
Det anbefales at forhold kontrolleres av rør-legger og eventuelt behov for tiltak/prisoverslag.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke.
TG 3 på grunn av blant annet flere løse ledninger i kjeller.
Det anbefales å koble ut sikringer i kjeller til el-kontroll er foretatt.

Anbefalte tiltak

Det registreres berørings-fare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak/prisoverslag vurderes deretter. Prisoverslag for el-kontroll ca 15 000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

TG 3 bad på grunn av blant annet fall på gulv mot dør. Etter dusjing blir det liggende igjen noe vann på gulv i dusj-sone. Terskel til våt-sone er høyere enn terskel på dør og det vil være fare for at lekkasjevann kan renne ut gjennom dør. Vindu er plassert i våt-sone og fukt/råteskade på vindu er observert. Bytte av vindu må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at bad har overgått sin forventet brukstid og renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Garasje.

Oppsummering

TG 3 garasje på grunn av blant annet fukt/råteskade på ytterkledning. Ytterkledningen ikke fagmessig satt opp. Taknedsløp til takrenner mangler på et nedløp. Terrang fra nabo har fall mot garasje. Garasje fremstår ellers med samme slitasje som for bolig.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørring.

TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke/konstruksjoner TG 2. Dette vil gi redusert forventet brukstid.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm.

Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft.

Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjon er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er lufting redusert og t beskrevet under loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det

registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Takstein fremstår ellers som slitt.

Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales årlig kontroll av taktekking.

Halvårlig rensk av nedløpsrør. Omlegging/bytte av tekking på påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag over 300 000 kr.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm TG 2. Stedvis noe knirk TG 2. Noe retningsavvik i gulv er registrert. (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder.

Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3.

Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.

Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3.

Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstands-kravet er 30cm foran ilegget på ovn. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaringsdag, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkken fremstår med normal slitasje TG 2. Håndtak til flere skuffer mangler.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test.

Det gjøres oppmerksom at kjøkken- avtrekk har overgått sin garantitid (5 år) med risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Trapp

Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i rom uten sluk TG 2.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Waterguard - trådløs alarm.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

Vær oppmerksom på!

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

TV stue i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

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

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.4.2024

Rapportdato
22.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Otto Johann Brekke

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Tollefsen
Firma: Teft Eiendom A/S
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes

Telefon: 91174769
Epost: terje@tefteiendom.no



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: Figgeneveien 37, 4332 Figgjo

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 28 Bruksnr: 269 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1980 - Ref. brukstillatelse.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Skrånet tomt.

Belegningsstein i gårdsrom.

Grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som er pusset.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak med valm tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Gulv-plank på gulv. Trepanel på vegg og tak.

1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Tak tak-plater 60 X 120. Malt vegg.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk.

1 Etasje. Elektrisk. Panelovner. Vedovn i stue.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

KONKLUSJON

Boligen fremstår som fra byggeåret og fremstår slitt TG 2

Det gjøres oppmerksom på at boligen har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/renovering må påregnes i tiden som kommer.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 13 stk TG 3 og 11 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Kjeller fremstår som uinnredet rå-kjeller.

Isolasjon mangler på deler av tak i kjeller TG 2. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Bom (hulrom under) i fliser på kjøkken TG 2.

Anbefaler å lese rapporten 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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	93	93	0	0	0
1. etasje	128	97	31	0	9
Totalt m²	221	190	31	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	93	17	76	TV stue.	Uinnredet rå- kjeller.
1. etasje	97	97	0	Entre/gang, trapp, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	190	114	76		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Tv stue i kjeller 17 m2.

Balkong med adkomst fra soverom 1 etasje 2, 3 m2. Balkong med adkomst fra stue 1 etasje 7 m2. Garasje 31 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med blokker som er pusset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er byttet på 3 sider av boligen. Arbeid er utført av tidligere eier. Årstall er usikkert og dokumentasjon foreligger ikke.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

TG 3 drenering på grunn av blant annet at terreng har fall mot grunnmur noen steder og taknedløp mangler på flere nedløp. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Det gjøres oppmerksom på at plast-tank (i forbindelse med avløp) som står i kjeller er under nivå på kjellergulv og det registreres vann under.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen og avløp fra takrenner bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Drenering er byttet av tidligere eier og dokumentasjon foreligger ikke. Grunnmuers-plast er synlig på del av grunnmur og topplst er montert. For bytte av drenering rundt hele boligen vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Ste

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

TG 3 grunnmur på grunn av blant annet sprekker i pussede flater og deler av grunnmur er ikke ferdigstilt/pusset. Større sprekke på gulv i kjeller er observert. Bør undersøkes over tid og utbedring foretas. På innvendig grunnmur mot overbygg/støpt plate mot kjeller registreres saltutslag på vegg/fukt-innsig mellom dekke og grunnmur. Det må vurderes å støpe nytt dekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes/ferdigstilling av pussede flater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Sprekker i gulv TG 2-



Større sprekk i kjellergulv.



6.3 Støttemur



Støttemur ved garasje.



Støttemur/platting ved inngang.



Sprekker i pussede flater.

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og blokker som er pusset.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter skal sikres med rekkverk.

TG 3 på grunn av blant annet rekkverk ikke er montert, sprekker i pussede flater og ujevnheter på støpt plate over inngang til kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Montere rekkverk etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Rom under terreng



På innvendig mur i kjeller mot plattning ved inngang er det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Det må vurderes å støpe nytt dekke ved inngang og bør ses i sammenheng med drenering av grunnmur.



Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

6.5 Balkong, terrasse, plattning



Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue og utvendig. TG 3 balkong på grunn av blant annet rekkverk er for lavt og konstruksjoner/fundament er ikke fagmessig satt opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å fjerne balkong og bygge ny balkong med fundament/konstruksjoner etter gjeldene standard.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type Balkong

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrassebord og rekkverk er av nyere dato.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Balkong med adkomst fra soverom bygget i trekonstruksjoner dekket med terrassebord i trevirke. Høyde på rekkverk 86 cm og har for stor avstand mellom spiler etter dagens standard. TG 3 på grunn av blant annet konstruksjon/bærende konstruksjon er på-skjøtet bjelker fra byggeår. Arbeid er ikke fagmessig utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuelt montere drager med søyler/fundament under.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet flere punkterte vindu, fukt/råte på noen vindu/dører og utvendig omramming er ikke fagmessig utført.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dører og vindu må påregnes i tiden som kommer.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.8 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er skiftet kledning på fasade ved inngang.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Noen sprekke-dannelser i panel grunnet normal uttørring.
 TG 2 ytterkledning på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade.
 Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
 Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.
 Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke/konstruksjoner TG 2. Dette vil gi redusert forventet brukstid.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
 Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm.
 Bytte av dårlig kledning må påregnes i tiden som kommer.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG 3 loft på grunn av blant annet det registreres svertesopp/muggsopp i undertak. Kaldt loft er ventilert med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Loftstrapp uten tetting/isolasjon og varm luft kan stige og kondensere på sutak.
 Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sette inn kiler for å øke luftespalte mellom isolasjon og su-tak. (felt med liten luftespalte).
 Tiltak mot svert-sopp må påregnes. Prisoverslag for tiltak mot sverte-sopp. Tilstand bør ses i sammenheng med eventuelt bytte av yttertak/pipehatt på pipe over tak. Prisoverslag for bytte av yttertak over 300 000 kr.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Flere koblinger/høytalere ligger åpen på loft og isolasjon mangler.



6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
TG 3 renner og nedløp på grunn av blant annet flere nedløp mangler og overflatevann går til bakke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte av renner og nedløp må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Takkonstruksjon med preste takstoler bygget etter byggemåte fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra kaldt loft. Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjon er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår. Noen steder er lufting redusert og t beskrevet under loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

6.12 Taktekking



Type tekking Betongstein

Inspisert fra Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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 taggjennomføringer? Ikke kontrollert

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Takstein fremstår ellers som slitt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales årlig kontroll av taktekking.
Halvårlig rens av nedløpsrør. Omlegging/bytte av tekking på påregnes i tiden som kommer.
Prisoverslag over 300 000 kr.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

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

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket TG 3.
Stige-trinn på tak til pipe er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snø-fangere på tak er ikke montert. Eventuelt montere snø-fanger må ses i sammenheng med bytte av yttertak.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm TG 2. Stedvis noe knirk TG 2.
Noe retrningsavvik i gulv er registrert. (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder.

Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3.

Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.

Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3.

Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i stue.

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

Ja



Ved ovn står på siporex stener.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

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

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luft-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstands-kravet er 30cm foran ilegget på ovn. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befarings, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkken fremstår med normal slitasje TG 2. Håndtak til flere skuffer mangler.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Avtrekk fungerer med enkel test.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test.
Det gjøres oppmerksom at kjøkken- avtrekk har overgått sin garantitid (5 år) med risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
TV stue i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.	
Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:	
a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett	
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver	
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter	
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A	
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp med hånd-rekke på en side TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.19 Avløpsrør



Avløp går til innvendig tank i plast.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Plast-tank til avløp er ny etter byggeår. Alder er ukjent.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-3

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 3 på grunn av vann i grunn under plast-tank til avløp.

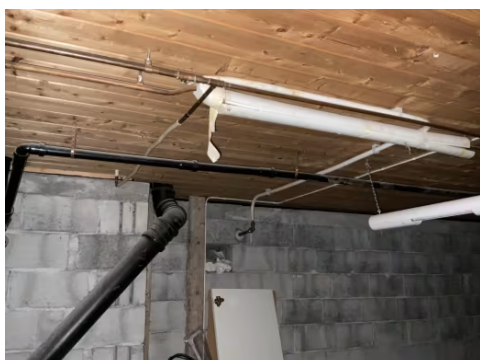
Det anbefales at forhold kontrolleres av rør-legger og eventuelt behov for tiltak/prisoverslag.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Det registeret vann under plast-tank TG 3.



Det er stor avstand mellom oppheng/klammer på avløps-rør.



Rør til lufting av av kloakk på loft er kun delvis isolert TG 2.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Innvendige vannrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

6.21 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ikke undersøkt

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Ja

Er kabler utilstrekkelig 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-3

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke.
TG 3 på grunn av blant annet flere løse ledninger i kjeller.
Det anbefales å koble ut sikringer i kjeller til el-kontroll er foretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berørings-fare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak/prisoverslag vurderes deretter. Prisoverslag for el-kontroll ca 15 000 kr.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bereder står i kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018. Opplysning gitt av eier.

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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-2

Bereder er plassert i rom uten sluk TG 2.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere Waterguard - trådløs alarm.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.24 Våtrom: Bad.



Sprekker på belegg/membran TG 3.

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

TG 3 bad på grunn av blant annet fall på gulv mot dør. Etter dusjing blir det liggende igjen noe vann på gulv i dusj-sone. Terskel til våt-sone er høyere enn terskel på dør og det vil være fare for at lekkasjevann kan renne ut gjennom dør. Vindu er plassert i våt-sone og fukt/råteskade på vindu er observert. Bytte av vindu må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at bad har overgått sin forventet brukstid og renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.25 Øvrig: Garasje.



Beskrivelse

Garasje bygget med ringmur/plate i sted-støpt betong. Vegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Saltak med valm teknet med takstein.

Oppsummering av øvrig

TG-3

TG 3 garasje på grunn av blant annet fukt/råteskade på ytterkledning. Ytterkledningen ikke fagmessig satt opp. Taknedsløp til takrenner mangler på et nedløp. Terreng fra nabo har fall mot garasje. Garasje fremstår ellers med samme slitasje som for bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Deler av kledning er ikke ferdigstilt.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant