





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kong Magnus gate 6, 4344 BRYNE
 TIME kommune
 # gnr. 2, bnr. 546

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 21403-1047

Referansenummer: IX6357

Autorisert foretak: Serika Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Serigstad

Vår ref: Anders Serigstad



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Energirådgiver, Byggmester, Bygningsakkyndig m. teknisk fagskole.

Anders Serigstad har i forskjellige roller i byggenæringen vært i bransjen i ca 20 år.

Som student på Bygningsakkyndig er tilbakemeldingen at kvaliteten i arbeidet er på høyeste nivå blant studenter innenfor fagfeltet tilstandsanalyse, blant annet på grunn av forståelse og anvendelse av gjeldende regelverk ved utførelse av tilstandsrapport.

Jeg er opptatt av en trygg bolighandel og gjør derfor mitt ytterste for å gi en så tydelig rapport som mulig for både kjøper og selger.

Serika Takst er medlem i Norsk Takst som tilsier at vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Noen tenker mest på pris, vi tenker mest på boligen og at alle parter skal være trygge når handelen er over og nøkkel er overlevert.

Det er både du og vi best tjent med.



Rapportansvarlig

Anders Serigstad

Uavhengig Takstingeniør

anders@serikatakst.no

959 60 288



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen vil ha behov for kjærlighet og varme ut fra de tilstandsgrader som er gitt i rapporten. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer jf. tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

UTVENDIG TAK: Betongtakstein
YTTERVEGG: Stående og liggende kledning
ETASJESKILLER: Ut fra byggeår etasjeskille av trebjelkelag.
GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Grunnmurens utførelse er vanskelig å si noe om, ut fra synlig del er det trolig betongblokker.

VINDUER: 2/3-lags glass, trevinduer.

YTTERDØRER:

Tett hoveddør av trevirke
Balkongdør av trevirke med 2-lags glass
Kjellerdør av trevirke med 2-lags glass

Ut fra byggeår i lett bindingsverk med 100 mm isolerte yttervegger.
Yttertaket av sperretak med 150 mm isolert mot yttertak.

Vinduer/ dører med 2-lags glass.

Det gjøres oppmerksom på at isolasjonstykkelse lar seg ikke kontrollere uten fysiske åpninger i yttervegg/ yttertak noe som ikke blir utført ved en tilstandsvurdering.

Det gjøres oppmerksom på at datidens konstruksjoner har en dårligere u-verdi og tetthet enn dagens krav og som konsekvens vil bruke mer energi enn dagens boliger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

U ETASJE:

INNVENDIG TAK: Takplater eller trepanel
INNVENDIG VEGG: Pusset grunnmur, treplater eller tapet
INNVENDIG GULV: Teppe, beleg, sponplater, betong

1. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Belegg, teppe, parkett

LOFT-ETASJE:

INNVENDIG TAK: Tapet eller trepanel
INNVENDIG VEGG: Tapet eller trepanel
INNVENDIG GULV: Teppe eller tregulv

Det er varierende løsninger i de enkelte rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

INNVENDIG TAK: Trepanel
INNVENDIG VEGG: Trepanel/ pusset grunnmur
INNVENDIG GULV: Betonggulv
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ikke etablert
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Byggeforskrift av 1987
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 48 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Bad underetasje

INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet/ flis
INNVENDIG GULV: Flis
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Byggeforskrift av 1987
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 48 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

Bad 1. etasje

INNVENDIG TAK: Takplater
INNVENDIG VEGG: Tapet
INNVENDIG GULV: Flis
TYPE MEMBRAN/ TETTESJIKT: Ukjent
AKTUELL BYGGEFORSKRIFT: Byggeforskrift av 1987
ANSLÅTT ALDER PÅ VÅTROMMET PÅ BEFARINGS DAGEN: 48 år
DOKUMENTASJON: Ingen dokumentasjon

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplate av stål og laminat.
Det er oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over kokeplate/ tidl. Komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER: Kobberrør, stoppkran montert i vaskerom.
AVLØPSRØR: Plast
VENTILASJON: Naturlig ventilasjon via vindusventiler eller veggventiler og periodisk mekanisk avtrekk på kjøkken.
VARMTVANNSTANK: Montert i vaskerom
ELEKTRISK ANLEGG: Automat og skru-sikringer, sikringsskap er montert i entre/ gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft er innredet og tatt i bruk som loftstue og kontor, jf. eiers representant på befaringsdagen.

Ifølge tegninger skal det være benyttet W-takstoler, dette stemmer ikke med bruk på befaringsdagen som tilsier at det muligens er benyttet taksper.

Om det er foretatt konstruksjonsmessige endringer er ikke kjent da takkonstruksjonen er lukket, det anbefales derfor å foreta kontroll av lukkede konstruksjoner for å avdekke type takkonstruksjon.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

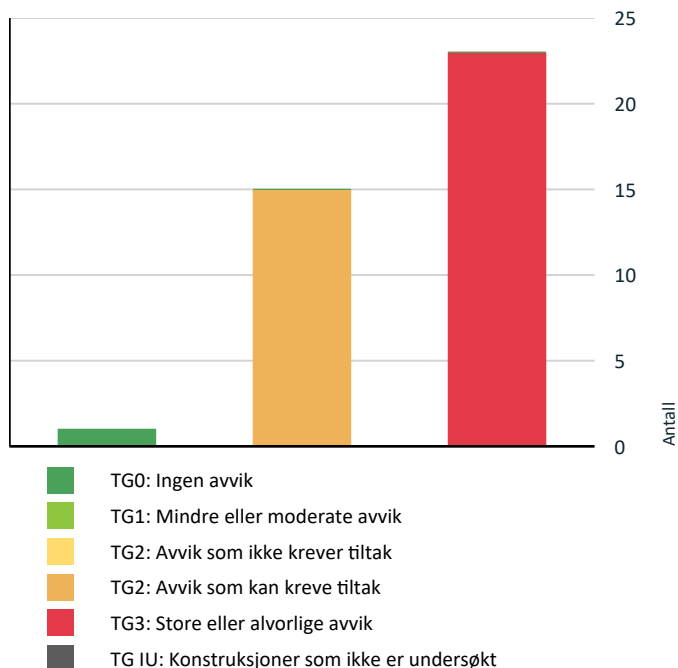
Garasje er påbygget ut fra tegninger datert 26/10-77.

Underetasje fremstår ikke å være byggemeldt og godkjent på disse tegningene.

Det må derfor påregnes at garasje med underetasje må byggesøkes til kommunen.

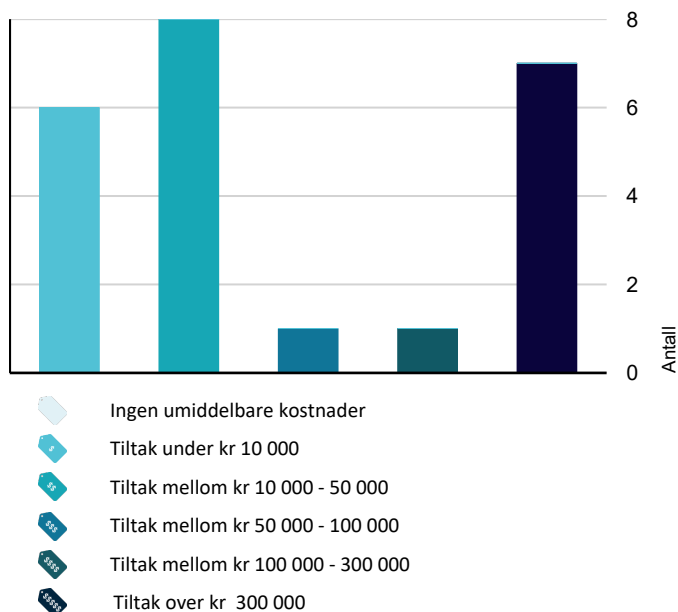
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at kjøper har forstått innholdet i rapporten dersom han ikke har tatt kontakt med bygningssakkyndig i forkant eller etterkant av visning.

Rapporten bygges på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt.

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Den sjablongmessige kostnadsvurdering ved TG 3 er ut fra forhold på den enkelte bygningsdel, eventuelle følgeskader er ikke vurdert/ medtatt.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.

Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Eiendommen/ boligen selges som et dødsbo.

Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/ eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører.

Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Levetidsbetraktninger på vann og avløpsrør er hentet fra Byggforsk Levetider for sanitær- installasjoner i boliger, 700.330, sist revidert mai 2023.

En forutsetning for bruk av levetidsbetraktninger er at eiers opplysninger er riktig utfylt/ opplyst om til/ på befaringsdagen. Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking - Vindfang

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Snøfangere og vindskier [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjeller: Kjellerdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper m. forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > 1. Etasje: Hoved- & balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Platting foran inngang [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Eventuelt oppgitt energiforbruk vises til selgers opplysninger via megler eller egenerklæring. Ut fra målinger på tegningsgrunnlag og opplysninger ellers i tilstandsrapporten er det utformet en energiattest fra Serika Takst AS på boligen.

En forutsetning for forenklet energimerke er at opplysninger som er gitt er korrekt og forenklet energimerke bygger i hovedsak på byggeår ved datidens krav til isolering og tetthet i kalkulatoren.

Det kan derfor forekomme endringer i energimerket fra utbygger eller ved eventuell tiltaksplan fra energirådgiver når det foreligger en mer teknisk gjennomføring av energimerket.

Jf. energimerkeforskriftens § 5. skal eier legge frem energiattest for kjøper, før avtale om salg av boligen eller bygningen blir inngått.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

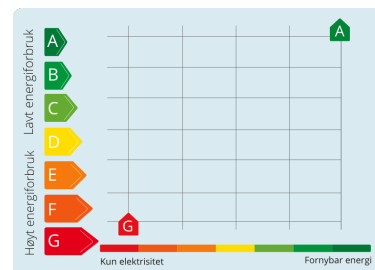
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Brukstillat./ferdigatt.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår vurderes ut fra datostempling på tegninger funnet på Weblager

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Det må påregnes å oppgradere deler av boligens bygningskonstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|-----------------------|--|
| 2024 | Bytte vannkran på bad | På befaringsdagen var Bryne Rør og byttet kran på bad. For faktura/ dokumentasjon se informasjon fra eiers representant. |
|------|-----------------------|--|

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak. Undertak ved undertakspapp/ forhudningspapp og lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2. Takstein og undertaksbelegg har passert over halvparten av brukstiden.

ÅRSAK

2. Takteking av betongtakstein har en forventet levetid/ brukstid på 30 - 60 år. På befaringsdagen har taktekingen en anslått alder på ca 51 år. Det gjøres oppmerksom på at takteking svekkes over tid som følge av værpåkjenninger, dette medfører en reduksjon i brukstiden og over tid vil taktekingen svekkes med økt fuktbelastning på undertaket. Det er påvist mose på taktekingen som er med å redusere levetiden og øke fuktbelastningen slik at det kan oppstå fukt på undertaket.

KONSEKVENNS

2. Redusert levetid kan medføre at taktekingen lettere kan ha brudd/ lekkasjer. Økt fuktbelastning på undertaksmembran og trevirke kan medføre fukt inn i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

2. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak og takteking skiftes ut.

! TG 3 Takteking - Vindfang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp, visuelt vurdert fra stige.

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest datert 24/11-80.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

ÅRSAK

Det er påvist brudd i tettesjiktet, det velges derfor tilstandsgrad 3.

KONSEKVENNS

Innvendige skader i yttervegg/ etasjeskiller. Vindfangets tak/ vegger må forventes totalt gjenoppbygd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindfanget anbefales fjernet i sin helhet og gjenoppbygd som følge av de påviste skader. Kostnader tar kun hensyn til bytte av tak og konstruksjoner tilhørende tak for vindfang.

Det er ikke hensyntatt kostnader i lukkede tilstøtende vegg og etasjeskiller konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, beslag og nedløp i plast.

Besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.

På befaringsdagen var det oppholdsvær, eventuelle lekkasjer er derfor ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
2. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet levetid er passert på takrenner.
 10. Takrenner har punktvis lekkasjer.
 15. Det er påvist noe vegetasjon i rennesystemet.
 16. Taknedløp er avsluttet over terreng.

ÅRSAK

2. Normalt har renner og nedløp en forventet brukstid på ca 25 - 35 år, alder på dagens takrenner og nedløpsrør er ca 51 år. Utvendige beslag en forventet brukstid på ca 15 - 35 år, forventet alder på dagens beslag er ca 51 år.

10. På befaringsdagen er det påvist tegn til lekkasjer i endeskjøter/skjøtestykker og det vurderes derfor å være punktvis lekkasjer. I materialet vil det oppstå bevegelser som følge av skiftende værforhold som medfører at det oppstår punktvis skader.

15. Manglende vedlikehold som følge av at vegetasjon samles i renne. Da vann ikke vil ledes til nedløpsrør som følge av tette renner velges TG 3.

16. Det er påvist brudd i nedløpsrøret mot nabo som medfører at nedløpsrør er avsluttet over terreng.

KONSEKVENS

2. Som følge av alder/ redusert gjenstående brukstid kan lekkasjer i ender/skjøter oppstå lekkasjer med påfølgende økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjonsdeler.

10. Økt fuktbelastning på tilstøtende trevirke som over tid vil medføre råte/fukt inn i boligen.

15. Medfører tett renne og nedløpsrør. Kan medføre fuktskader i undertaket som ikke er påvist grunnet manglende tilkomst.

16. Økt fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut. Undertak kontrolleres ved gjennomspyling av rennesystemet.

Kostnader hensyntar kun hva det vil koste å forvente å bytte dagens takrenner og nedløpsrør.
Kostnader hensyntar derfor ikke eventuelle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Snøfangere og vindskier

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snøfangere på yttertak.

Behov for snøfanger vurderes ut fra behov for snøfanger av Byggforskseriens detaljblad 525.931, sist revidert i 2017.

Ved innvendig måling er det påvist en takvinkel på ca 28 gr. Bygningssakkyndig vurderer derfor at det er krav til snøfanger på yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
4. Det mangler snøfangere på tak.
 17. Klaffer og vindskier er slitt som følge av værslitasje/ værforhold.

ÅRSAK

4. Det vurderes av den bygningssakkyndige å være krav til snøfangere. Tilstandsgrad settes etter NS3600:2018 når det er vurdert krav til snøfanger.

17. Værslitasje og fukt som føres ned via taktekkning uten vedlikehold har over tid medført til at råteskader i trevirke har oppstått. Vindskier er trevirke som er montert på enden av takutstikk og går på skrå. I dette tilfellet er det montert gavlstein som dekker deler av vindskien.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

4. Det er risiko for at snø kan falle ned og påføre skade på personer og/eller husdyr. I regionen vil det være fare for slike hendelser i sjeldne tilfeller da det erfaringsmessig er lite snø på sør-vestlandet. Det vil normalt ikke komme noe pålegg om å ettermontere snøfangere, men eier av boligen vil kunne bli holdt ansvarlig om snøras mot formodning skulle ramme personer.

17. Råteskadet vindskier kan over tid medføre en redusert levetid på tilstøtende trevirke.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

4. For å lukke avviket og oppnå TG-1 må snøfangere etableres.
17. Bytte råteskadet trevirke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig fasade er tildekket med trekledning.

Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
2. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 3. Det er påvist malingsavskalling på utvendig kledning.
 32. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

33. Det er påvist misfarging/ svertesopp på kledning.
34. Det vokser vegetasjon inntil kledningen.

ÅRSAK

2.
Alder/ værslitasje over tid som medfører at råte oppstår.
Tilstandsgrad 2 velges da spredt råteskade vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.

3.
Værslitasje over tid og manglende/ redusert vedlikehold.
Tilstandsgrad 2 velges da malingsavskallinger vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.

32.
Det er anbefalt en avstand fra nederste kledningsbord til terrenforhold på minimum 300 mm.
Det velges tilstandsgrad 2 da dagens utførelse ikke er i tråd med fagmessig utførelse.

33.
Boligen er ikke fasadevasket jevnlig.
Tilstandsgrad 2 velges da misfarging/ svertesopp vurderes å være punktvis skader på materialet med behov for mindre reparasjoner og vedlikehold.
Vurdering er tatt etter NS3600:2018 som punktvis skade på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold.

34.
Det er byggefaglig riktig å gjøre kjøper oppmerksom på at vegetasjon (busker, tre etc) som vokser inntil boligen kan gi skjulte feil og mangler.
Det medfører ikke at boligen er i vesentlig dårligere stand enn andre boliger, men kjøper gjøres oppmerksom på denne risikoen og må forvente at bygningsdelen kan over tid få en redusert brukstid.

KONSEKVENS

2.
I ytterste konsekvens vil råte medføre at vann trenges inn i innvendig konstruksjon.
I hovedsak vil råte medføre en redusert levetid på lekter som er montert bak dagens kledningsbord.

3.
Vil medføre over tid en redusert levetid på kledningen som vil utvikles til råteskader.

32.
Begrenset lufting i nedre kant som kan medføre til fuktskader i lukkede veggkonstruksjoner og redusert levetid på kledning.
Skjulte feil og mangler.

33.
Kan medføre utvikling av råteskader over tid.

34.
Kan over tid stenge luftespalte og påføre kledning og konstruksjoner økt fuktbelastning og redusert gjenstående brukstid.
Begrenset ventilering av fasader kan gi skjulte feil/ mangler som ikke lar seg avdekke uten fysiske åpninger, yttervegg bør derfor holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

2.
Skadet kledningsbord byttes.
- 3
Overflatebehandle kledningen, utbedre eventuelle råteskadet kledningsbord.
32.
Ved oppgradering av utvendig terrengforhold økes avstanden fra nederste kledningsbord til terreng til minimum 300 mm.
Det anbefales å foreta innvendig kontroll av lukkede konstruksjoner for å eventuelt avdekke skjulte feil og mangler.
33.
Fasadevask av utvendige veggflater.
Bytte av kledning ved behov der det blir avdekket eventuelle råteskader.
34.
Vegetasjon fjernes, yttervegg kledning og konstruksjoner, kontrolleres for eventuelle råteskader/ skader.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av saltak, på befaringdagen en lukket konstruksjon.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra innredet loft etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen ved takgjennomføringer.

7. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre på vegg, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

ÅRSÅK:

1.
Rundt pipe gjennomføringer er det påvist fuktskjolder/ saltutslag/ fuktutslag i trevirke.
På befaringsdagen er det ca 9,6 vekt% i synlig trevirke på loft.
Mest nærliggende er fukt som føres inn via sprekker i pipepuss.
TG 3 velges på bakgrunn av NS3600:2018.

7.
Det er påvist løs plast på yttervegger observert i kott som medfører at det kan forekomme skader på trevirket.

KONSEKVENNS

1.
Skader på innvendig tak/ konstruksjoner som medfører at det må foretas utbedringer på takteking, undertak og konstruksjoner rundt skadeområdet.

7.
Innvendige tak i 2. etasje anbefales fjernet, etablert dampspærre og lukke konstruksjoner på ny.
Det er derfor påregnelig med ytterligere undersøkelser for å avdekke type tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1.
Det må etableres tilkomst til skadeområde for å avdekke om det er øvrige årsaker eller lekkasjer.
Det kan være behov for utbedring av konstruksjonsvirke, dette må avgjøres når tilkomst er etablert og type skade er avdekket.

7.
Innvendige flater fjernes og det etableres ny dampspærre i hele etasjen.
Når innvendige flater er fjernet vil man også kunne avdekke tilstand på takkonstruksjonen.

Kostnader er vanskelig å si noe om, da dette avhenger av videre kontroll av avvik.

Det settes derfor en lav kostnad med bakgrunn i det som er synlig og at det kun er å fjerne trevirket rundt pipe og foreta lokale utbedringer ved ny pipehatt.

Dersom en må foreta forsterkninger/ oppgraderinger og bytte av konstruksjoner kan kostnadene bli over 300 000.-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Vinduer

Vinduer av varierende alder.
Stedvis er det benyttet vinduer med 2 og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

3. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

6. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

12. Vinduene har råteskader

ÅRSÅK

1.
Normalt har glass en forventet levetid på 20 - 30 år, dette skyldes at mellom glasslagene er det en gass som over tid svekkes og punktering oppstår.

3.
Kjellervinduer lar seg ikke lukke som følge av råte/ defekte lukkebeslag. Vindu kjøkken og soverom 1. etasje lar seg ikke åpne som følge av defekte lukkebeslag.

6.
Det er påvist stedvis avskalling i overflater på vinduer med utvikling til stedvis råte i vinduer.
Innvendige er det påvist i tidl. kontor loft og soverom 1. etasje fuktskader på vegg under vinduet, mest nærliggende årsak er råteskade i vinduer eller utettheter utvendig.

12.
Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer/ ramme.
Tilstandsgrad 3 gis da avviket vurderes å være av råte og store skader på materialet etter NS3600:2018.

KONSEKVENNS AV OVERNEVNT AVVIK/ ÅRSÅK

Vinduer må byttes som følge av utvikling til råte i karm/ ramme og defekte lukkebeslag.

Kan være skader i lukkede konstruksjoner som følge av fuktskader på veggflater under vinduer i 2 rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene må skiftes ut.

Snittpris pr. vindu inkl. 8t jobb pr vindu er ca 20000 - 25000.-

Eventuelle følgeskader i lukkede konstruksjoner er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadene forutsetter benyttelse av 2-lags vindu, hvitmalt og må ikke forveksles med ett eventuelt pristilbud.

Det anbefales å alltid innhente eventuelt tilbud fra tre utførende bedrifter før tiltak gjennomføres og anslaget er derfor ett forsiktig anslag ut fra skjønn.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 1. Etasje: Hoved- & balkongdør

Hoveddør og balkongdør i trevirke.

2-lags glass i balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. Dører er vanskelig å åpne eller lukke.
4. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
14. Det er påvist stedvis avskalling i overflater på ytterdører/ balkongdører.

ÅRSAK

1. Eiers representant opplyser at balkongdøren har hatt varierende funksjon tidligere. På befaringsdagen var den noe stør i lukkebeslag, lot seg åpne ved bruk av noe makt. Da døren fungerer på befaringsdagen velges tilstandsgrad 2.

4. Det er observert noe trekk rundt balkongdøren og det vurderes å være behov for tiltak på pakninger. Utettheter oppstår som følge av brukstid er passert på pakninger på balkongdør.

14. Det er påvist skader på overflatebehandling som vurderes å medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

KONSEKVENNS

1. Balkongdøren kan ut fra opplysninger om varierende funksjon vurderes å byttes som følge av alder/ tilstand.

4. Økt energiforbruk.

14. Pusse overflaten, overflatebehandlet med grunning og foreta ny overflatebehandling innen rimelig tid. Det kan ikke utelukkes at ytterdører med påviste skader må byttes ved ett kortere intervall enn vurdert levetid pga de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i overnevnte avvik/ årsaker velges det tilstandsgrad 2 på balkongdør og hoveddør. Ytterdører byttes ved eget ønske eller behov. Grunnet opplysning om funksjon på balkongdøren kan det være denne må byttes før hoveddør. Nye ytterdører og balkongdører har en forventet kostnad på ca 40000.- pr. stk inkl. 8 timers arbeid.

! TG 3 Kjeller: Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre. 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Dører er vanskelig å åpne eller lukke.
2. Det er Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
4. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
14. Det er påvist stedvis avskalling i overflater på ytterdører/ balkongdører.

ÅRSAK

1. Eiers representant opplyser at balkongdøren har hatt varierende funksjon tidligere. På befaringsdagen var den noe stør i lukkebeslag, lot seg åpne ved bruk av noe makt.

2. Det er ikke etablert utvendig beslag og dør står i nær tilknytning til betong, over tid har dette medført kapillært oppsuging fra betong og utviklet seg til råte i terskel.

4. Det er ikke etablert pakninger i kjellerdør, i nedre kant kan man se ut som følge av vridning i dørbladet.

14. Det er påvist punktvis skader/ skader på overflatebehandling som vurderes å medføre mindre reparasjoner og vedlikehold.

KONSEKVENNS

1. Balkongdøren anbefales byttet som følge av at den tidligere har vært vanskelig å åpne eller lukke.

2. Kjellerdør må byttes som følge av skader.

4. Økt energiforbruk.

14. Pusse overflaten, overflatebehandlet med grunning og foreta ny overflatebehandling innen rimelig tid. Det kan ikke utelukkes at ytterdører med påviste skader må byttes ved ett kortere intervall enn vurdert levetid pga de påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i overnevnte avvik/ årsaker velges det tilstandsgrad 3 på kjellerdør.

Kjellerdør vurderes derfor til at den må byttes innen kort tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Plating foran inngang

Det er etablert en markterrasse i trevirke. Tilkomst via gårdsrom og hovedinngang/ entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

ÅRSÅK

Ut fra type terrassebord vurderes platting å være av nyere dato og anbefalinger er derfor at vegetasjon (plen/ planter) ikke føres inntil trevirket.

Tilstandsgrad 2 velges da bygningdelen vurderes å ha en feil utførelse og det er grunn til å overvåke denne bygningsdelen mot større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Redusert levetid på terrassebord.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Bytte terrassebord ved behov.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har bjelkelag ført inn i lukkede veggkonstruksjoner og opplagret på frontdrager med søylefundament.
Tilkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
5. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
20. Bjelkelaget er ført inn i lukket konstruksjon.

ÅRSÅK:

1. Ved kontrollerte steder er rekkverket lavere enn dagens krav på 1,0 m. Horisontale spiler har avstand over referansenivå 20 mm.

5. Det er påvist råte i fasadebord/ kledningbord på rekkverk.

20.

Det er byggfaglig riktig da det er erfaringer som tilsier at bjelkelag ført inn i lukket konstruksjon oppstår skader i ettertid som følge av utettheter grunnet bevegelser i konstruksjonen eller at det ikke er tettet med klemler rundt bjelkelaget utv. og medfører over tid at fukt ledes inn som kapillær oppsuging.

KONSEKVENNS

1. Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av lavere rekkverk/ håndløper ut fra dagens krav.
5. Redusert levetid på rekkverk.
20. Skjulte feil og skader/ råteskader i lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

1. For å få tilstandsgrad 1 må rekkverket heves til 1 m høyde.

5. Bytte råteskadet trevirke innen rimelig tid.

20. Det anbefales å holde bygningsdelen under jevnlig kontroll og foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Utvendige trapper m. forstøtningsmur

Ved inngang til underetasje er det synlig forstøtningsmur og trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

4. Det er ikke etablert rekkverk på hele/ deler av støttemur/ trappevange.

12. Det mangler håndløper i utvendige og felles innvendige trapper på begge sider.

ÅRSÅK:

4.

Det mangler rekkverk og terrengforskjeller over 50 cm, som utløser krav til rekkverk.

Det er avvik fra gjeldende lover og forskrifter, det velges derfor tilstandsgrad 3.

12.

Forskriftens krav til utvendige trapper iht. §8-9: Rekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant.

KONSEKVENNS

4.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk/ fallulykker som følge av manglende rekkverk ut fra dagens krav.

12.

Redusert personsikkerhet når man bruker trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

4.

For å få tilstandsgrad 1 må rekkverk etableres, dagens krav til rekkverk er minimum 1 m høyde.

Utførelse iht. gjeldende regelverk.

12.

Etablere håndløper på begge sider i hele trappen innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Garasje

Det er etablert en garasje i forbindelse med gårdsrom. Garasjen har utvendig tilkomst, men er koblet mot boligens yttervegger. Garasjen inneholder en underetasje med utvendig tilkomst. Garasje fremstår å være oppført i samme type konstruksjon som boligen forøvrig med hensyn til yttervegger og grunnmur. Flatt tak teknet med papp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved innvendig inspeksjon av garasjen er det påvist følgende avvik:

1. Lekkasje og hull i tak
2. Vann på innvendig gulv i garasje og på veggflater.
3. Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. i underetasje.

ÅRSAK: På bakgrunn av overnevnte avvik velges tilstandsgrad 3.

KONSEKVENNS

1. Hele taket må rives, deler av takkonstruksjoner må forventes byttet.
2. Det kan være skader i vegg/ etasjeskillere mot bolig som følge av følge av skade i garasje.
3. Isopor medfører en økt utvikling av varme ved brann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Med bakgrunn i overnevnte avvik og årsaker anbefales det å rive innvendige overfter og foreta nødvendig utbedringer på konstruksjoner. Isopor i underetasje fjernes i sin helhet.

Det er enkelte avvik som medfører at brannskille mellom bolig og garasje må utbedres, dette er et søknadspliktig tiltak og det må derfor påregnes byggesøknader til kommunen.

Garasje med underetasje er ikke oppført på tegninger eller foreligger ikke tegninger i kommunen, som kan medføre det må utføres byggesøknader, ta kontakt med kommunen om hvilke tiltak som må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

3. Det er påvist fuktskader på overflater.

ÅRSAK

3. Fuktskader på vegg er påvist i kontor loftsetasje og soverom 1. etasje. Mest nærliggende årsak er påviste råteskader i vindu og utettheter mellom vinduet og utvendige tettinger. Det velges tilstandsgrad 2 pga synlige fuktskader på overflaten og at det ved benyttelse av fuktindikator på overflater ikke er påvist avvik på befaringsdagen.

KONSEKVENNS

3. Skader på konstruksjonsvirke i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

3. Det anbefales å fjerne innvendige veggplater for å avdekke hvilke tiltak som er mest hensiktsmessige. Synlig del tilsier at det må påregnes bytte av konstruksjonsdeler.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer er lukket og derfor lar ikke konstruksjonen seg avdekke.

Vurdert etter vanlig byggemetode fra byggeår å være benyttet trebjelkelag.

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

Det foretas normalt en kontroll av etasjeskillere/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje, utføres med laser ca 2 m avstand på 5 forskjellige steder.

Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik.

Følgende rom er kontrollert:

Kjeller etasje: Soverom (lokalt 16 mm/ totalt 16 mm) og stort uinnredet rom (lokalt 10 mm/ totalt 24 mm) .

1. Etasje: Stue (lokalt 17 mm/ totalt 23 mm) og Soverom (lite) (lokalt 10 mm/ totalt 11 mm)

Loft. Etasje: Loftstue (lokalt 15 mm/ totalt 23 mm) og tidl. kontor (lokalt 7 mm/ totalt 12 mm) .

Til orientering:

Det kan være avvik som ikke er kontrollert som kan medføre endring i tilstandsgrad dersom kontroll foretas i øvrige rom.

Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.

Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

3. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
6. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
17. Det er påvist knirk i gulv.

ÅRSAK

3. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

17. Knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv.

KONSEKVENNS

3.

Retningsavvik er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.

Kan være symptom på funksjonssvikt.

I ytterste konsekvens kan det være indikasjoner på setninger, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken utføres ved bytte av gulv.

17. Knirk medfører ulyder/ sjenerende lyder når man går over gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

3.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.
Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

17.
Når gulvet skal skiftes anbefales det å foreta kontroll av glidesjikt/ undergulv, avretting av skjevheter kan ikke utelukkes.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

ÅRSÅK

Ut fra byggeår er ikke boligen etablert med radonsperre.
Etter NS3600, skal radonmålinger være gjennomført og det velges derfor tilstandsgrad 2.
Å foreta en radonmåling er kun påkrevd ved utleie av bolig per dags dato.

KONSEKVENS

Økte verdier av radon kan ifølge DSA medføre økt risiko for lungekreft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Målinger for radon anbefales gjennomført i perioden mellom 15 oktober og 15 april.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Pipe over tak er visuelt vurdert fra bakkenivå da det ble vurdert å ikke være sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak ved dagens løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
3. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
5. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
23. Pipeløpet er tett.
24. Pipe fremstår ved visuell besiktigelse fra bakkenivå å være lavere enn dagens krav til høyde over tak.

ÅRSÅK

1. På befaringsdagen er det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/ feieluke.
3. Værslitasje over tid som medfører at puss sprekker opp.
5. Ubrennbar plate foran ildsted har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 300 mm foran ilegget på ovn.

23. Det er påvist vegetasjon i sotluke/ feieluke.
24. Visuelt er pipe vurdert fra bakkenivå, avstandskravet fra møne til topp pipe er minimum 80 cm, ved besiktigelse fra bakkenivå fremstår dagens pipe å være lavere enn dagens krav.

KONSEKVENS

Pkt 1, 5 og 24.

Ifølge inspeksjon av Rogaland brann og redning IKS v. Geir Thorkelsen datert 24.06.2024 er det ingen avvik på fyringsanlegget. Avvikene beholdes grunnet forskriftskrav og NS3600, men vurderes ut fra inspeksjon ved Rogaland brann og redning IKS å ikke ha noen konsekvens.

3.

Innvendig fukt.

På loft er det påvist saltutslag som sannsynligvis skyldes utvendige riss/ sprekker i puss.

23. Økt fare for pipebrann når det faller glør ned ved sotluke/ feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES
Pkt. 1, 5 og 24. Jevnlige foreta inspeksjon fra brann og feiervesen, avvik utbedres ved behov.

3.

Kamerainspeksjon via feiervesen og utvendig utbedring av puss eller øvrige tiltak av murer.

Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

23. Vegetasjon i sotluke/ feieluke anbefales fjernet og pipeløpet kontrolleres med kamera for øvrige feil/ mangler før videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I hovedsak er rom i sokkel utført med synlig pusset overflate.
I gang, soverom, bad og deler av stort uinnredet rom er utf. med utforet/ isolerte vegger mot terreng/ grunnmur over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller.
5. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
8. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

ÅRSÅK

1. Innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen.

5. Det er påvist saltutslag i kjeller som er indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra kjellergulv. Det opplyses fra eiers representant at det tidl. har vært oversvømmelser i kjeller, fuktflekker og saltutslag kan ikke utelukkes å skyldes de tidl. forhold.

8. Det er påvist saltutslag i rom under terreng som er indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra grunnmur.

KONSEKVENNS

1. Dreneringen må utbedres og isolasjon utvendig for å unngå kondens i duggpunktet.
5. Oversvømmelser i kjeller ved større nedbørmengder.
8. Utbedring av utvendige forhold herunder drenering, grunnmursplast etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

1. For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas. 5 og 8. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å bytte drenering og foreta utvendig isolering av grunnmur.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er registrert i lukket veggkonstruksjon mot terreng 26,7 vekt%.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trevirke.
Innfesting er skjult og derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 2. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav i trapper.
 4. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 7. Det er liten frihøyde i trappeløp

ÅRSÅK

2. Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av NS3600, pkt. 10 som tilsier tilstandsgrad 2 dersom lysåpninger i rekkverk/ trinn ikke er iht. dagens krav.

4. Håndløper er etablert på en side. Feil utførelse fra byggeforskrifter fra byggeår. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av NS3600, pkt. 10 som tilsier tilstandsgrad 2 dersom rekkverk ikke er iht. dagens krav.
7. Det er lavere enn 2 m fri høyde fra siste trinn i kjeller til etasjeskiller. Det er lavere enn 2 m fri høyde fra siste trinn i 2. etasje til innvendig tak.

KONSEKVENNS

2. Personskader dersom noen kryper/ faller gjennom åpninger.
4. Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man bruker trappen.

7. Dersom høyder skal utbedres må det foretas inngrep i etasjeskiller/ takkonstruksjoner. Alle inngrep i bærende konstruksjoner må dokumenteres ved å foreta konstruksjonsberegninger. Kan medføre til at konstruksjoner må forsterkes og byggesøknad til kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 2. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 4. Håndløper må monteres på begge sider i trappeløpet for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
 7. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere hvilket tiltak som er mest hensiktsmessig.

! TG 2 Innvendige dører

Slette innvendige dører.
Dør til stue med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

3. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

ÅRSÅK

3. Dør til stue tar i karm/ ramme.

KONSEKVENNS

3. Skjevheter i karm/ ramme kan ha med skjevheter i etasjeskiller, dørene må avrettes for å utbedre de påviste forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

3.

Justere innvendige dører.

Foreta en ytterligere undersøkelser når dører justeres for om vegg/ etasjeskiller må avrettes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er benyttet takplater innvendig tak, tapet på veggflater og flis på gulv.

I etterkant av befaringen er det kommet opplysninger fra eiers representanter på vann i servantskap.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- i kjellerbad er det påvist fuktskader i tak, sluk/ membran fra overliggende våtrom er trolig ikke tett
- det er utettheter i membran/ tettesjikt i tapet på veggflater
- sluk har ikke tilkomst da deksel på badekar ikke er fjernet
- toalett er skrudd ned i gulvet, membran/ tettesjikt kan være brutt
- avløp under vask er utett, vann fremstår å komme ut mellom pakninger, bytte av vannlås/ servan anbefales

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved å fjerne innvendig tak i bad for underetasje, anbefales det å kontrollere sluk for utetthet/ skade.

Dersom sluket er uten skader kan det vurderes å bruke dusjkabinett for å forlenge levetiden på våtrommet før våtrommet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I trapp ned mot kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet ikke har vært i bruk de siste 12 mnd og eventuelle fuktskader/ lekkasjer kan derfor være tørket ut.



Bilde viser fuktmåling i tilgjengelige materialer fra tilstøtende rom mot våtrommet, på befaringsdagen 11,1 vekt% i trevirket.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad, funksjonssvikt, TG 3

Det er fuktskader innvendig tak som tilsynelatende stammer fra utetthet i overliggende bad.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- det er påvist brudd i membran
- det er påvist løse fliser som følge av fuktskader på vegg
- toalett er skrudd ned i gulvet, membran/ tettesjikt kan være brutt

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det kan bli nødvendig med utbedringer av veggkonstruksjoner som følge av forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt ved/i Mot dusj.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 85.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige fuktskader på veggflater i våtrommet.

Fuktskader i hull og på veggflater kan skyldes fukt fra grunnforhold da våtrommet er opplyst å ikke ha vært i bruk i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med de oppgitte kostnader som er for våtrommet og underetasjen ellers.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bilde viser fuktmåling i tilgjengelige materialer fra tilstøtende rom mot våtrommet, på befaringsdagen 85 vekt% i trevirket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med trepanel innvendig tak og deler av veggflater.
Pusset grunnmursoverflate ellers.
Betonggulv, med sluk av plast.
Etablert utslagsvask med innpussede vannkraner, avløp ført til gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det velges tilstandsgrad 3 på bakgrunn av følgende begrunnelse:

- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.
- det er ikke etablert membran/ tettesjikt på synlige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er på yttervegg og det er synlig pussede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Stedvis saltutslag indikerer at det er behov for oppgradering av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser våtrommet på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplate av stål og laminat.
Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har synlig funksjonssvikt ved løse skuffer og fronter.
Innvendig er det påvist skader etter tidligere lekkasjer som er utbedret.
Kjøkkenkran fungerer ikke på befaringsdagen.
Det er ikke komfyrvakt eller waterguard.
Manglende komfyrvakt kan føre til røykutvikling og tørrkoking.
Manglende waterguard vil si at eventuelt lekkasjevann ikke stenges automatisk og vannskader kan bli påført tilstøtende konstruksjoner som på befaringsdagen ikke er synlige før kjøkken fjernes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må totalrenoveres.

Alle forhold vedrørende vannledninger, avløp m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate/ tidl. komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

5. Avtrekk fungerer ikke.

ÅRSÅK

5. Det registreres ikke sug i avtrekket ved bruk av papir.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS

5. Ventilatoren må skiftes

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

5. Kostnaden forutsetter at avtrekkskanal kan benyttes videre og kjøp av nytt avtrekk på IKEA.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del fremstår å være ett kobber-rør anlegg, antatt fra byggeår. Ved funksjonstest av stoppekran på befaringsdagen stopper vann på kontrollert sted. Stoppekran er montert i vaskerom. Skrustoppekran er ikke funksjonstestet, da denne erfaringsmessig har vist seg å begynne å lekke, denne kan derfor være defekt uten at det er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

ÅRSAK

1. - vannledninger har en forventet levetid/ brukstid på 50 - 100 år.
- skrukran har en forventet levetid/ brukstid på 20 - 40 år.

Tilstandsgrad 2 velges ved passert halvparten av forventet levetid/ brukstid. På befaringsdagen har vannledninger oppnådd en ca alder på 48 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

1. Vær oppmerksom på at det er risiko for at vannrør av eldre dato kan begynne å lekke med påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner. Skrukran kan erfaringsmessig begynne å lekke pga alder, type og tilstand.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

1. Bytte innvendige vannledninger som del av oppgradering av våtrom og kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Påvist benyttet avløpsrør på synlig/ tilkommelige steder fremstår det å være benyttet avløpsrør av plast fra antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

ÅRSAK

2. Avløpsrør av plast som ligger skjult i konstruksjoner, vurdert type ut fra stakeluke.
- avløpsrør har en forventet levetid/ brukstid på 50 - 100 år.
I ett rom i kjeller er det observert isopor, under isopor fremstår det å være synlige avløpsrør med stakeluke, dette anbefales å undersøkes nærmere ved rørlegger.

Tilstandsgrad 2 velges grunnet at mer enn halvparten av forventet levetid/ brukstid er passert og det er grunn til å overvåke bygningsdelen grunnet synlig stakeluke i hull under boligen. På befaringsdagen har vannledninger oppnådd en ca alder på 48 år.

KONSEKVENNS

2. Tette avløpsrør eller feil utf. på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

2. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Bilde viser stakeluke på avløpsrør i hull under isopor.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Ventilasjon er i hovedsak ventil i vindu og veggventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
1. Anlegget vurderes å ha funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning da det er tegn til kondens i vinduskarmer.

ÅRSAK

1. For at naturlig avtrekk med mekanisk avtrekk skal fungere tilstrekkelig må mekanisk avtrekk stå på til enhver tid, mekanisk avtrekk var avskrudd på befaringstidspunktet. Det velges derfor tilstandsgrad 2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at ventilering ikke vil oppnå dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENNS

1. Kondens/ dårlig inneklime.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

1. Ved kondens anbefales det å montere balansert ventilasjon i boligen. Ved bytte av vinduer vil det være naturlig å bytte ut dagens ventilasjonsløsning med balansert ventilasjons løsning.

! TG 3 Varmtvannstank

Berederen er plassert i vaskerom, på betong-gulv, rommet har sluk. Forventet brukstid på varmtvannsberedere er mellom 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

6. Det vurderes at varmtvannstank er defekt.

ÅRSÅK

6. På befaringdagen ble varmtvann testet ved å la det renne vann. Det kom etter en stund ingen varmtvann, dette kan skyldes at vann har vært avskrudd en stund eller at varmtvannstanken er defekt. Det velges tilstandsgrad 3 da varmtvann ikke kommer ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

KONSEKVENNS

6. Det må påregnes å kjøpe ny varmtvannstank. Det kan ikke utelukkes at det må påregnes en bryter mellom ny varmtvannstank og sikring.

ANBEFALTE TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

6. Ny varmtvannstank, utbedring av rørlegger. Kabling kontrolleres av elektriker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Elektrisk anlegg

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.

Automat og skru-sikringer, sikringsskap er montert i entre/ gang.

Det er foretatt en visuell kontroll av tilfeldig valgt tilgjengelig elektrisk utstyr i boligen etter tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter og elektrisk utstyr forøvrig.

For å kunne dokumentere om det er tegn til at kabelføringer og hull i inntak og sikringsskap er tett er det behov for å fjerne kapslinger og annet elektrisk utstyr i sikringsskapet. Dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, dette kan derfor ikke kontrolleres på befaringsdagen og anbefales ytterligere undersøkt ved elektriker.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på bytte av strømmåler, datert 12/10-21.

Det er ukjent hvilken alder øvrige tiltak eller utbedringer har. Det er tegn til at det er byttet sikringer fra skru-sikringer da det i hovedsak er automatsikringer, men det er ikke kjennskap til når dette er gjennomført.

Da det ikke foreligger samsvarserklæringer på dette i skapet forutsettes det at arbeidet er utført før 1.1.1999 og eventuelt må dokumenteres ytterligere ved kontroll av elektriker.

En automatsikring kan være nyere enn 1.1.1999, begrenset kunnskap om sikringer og elektrisk anlegg medfører at bygningssakkyndig vurderer at sikringen er montert før 1.1.1999

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Se egenerklæring
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Salg er dødsbo/ eier har ikke bebodd boligen, spørsmålet lar seg ikke besvare.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

2. Det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

ÅRSÅK

2. Det er ikke foretatt el-kontroll av anlegget de siste 5 år.

KONSEKVENNS

2. Feil og mangler ved anlegget som ikke lar seg avdekke av dagens forenklete kontroll av den bygningssakkyndige.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

2. Det anbefales en utvidet el- kontroll av anlegget.

Generell kommentar

3. Det er påvist løs stikk.

ÅRSÅK:

3. Tilstandsgrad 3 velges grunnet muligheter for støtfare.

PÅVIST STED: Loftstue

KONSEKVENNS

3.

Avkortning ved forsikring dersom brann oppstår.

Person/ husdyrskader.

Medfører en redusert bruk av stikk, i ytterste konsekvens støtfare.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES:

3.

Ytterligere undersøkelse ved elektriker for om avviket gjelder øvrige steder.

Festes av elektriker for å lukke avviket.

KOSTNADSESTIMAT

Kostnadsestimatet/ utbedringskostnader gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og feste av løs stikk på loft. 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 rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

En slik kostnad kan ligge mellom 10000 - over 300000.-

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser kontroll av el-skap på befaringssdagen.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke observert røykvarslere i boligen som fungerer på befaringssdagen.

Det er ikke observert brannslukker i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Ja Det er ikke observert brannslukker av nyere dato/ brannslukker er over 10 år.
Det må kjøpes inn ny brannslukker i boligen.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Ja Det mangler røykvarsler i alle etasjer.
Det må monteres ny røykvarsler i hver etasje iht. gjeldende regelverk.**
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Tilstandsrapport

! TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er fra 1976.
Nedgravd drencsystem er ikke synlig for visuell kontroll på lik linje med øvrige bygningsdeler og forutsettes utført iht. oppføringstidspunktets gjeldende anbefalinger.
Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha en negativ betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
8. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/ tettesjikt har begrenset effekt.

ÅRSAK

8.
Det er påvist fukt og saltutslag i kjeller.
Det velges tilstandsgrad 3 da fukt og saltutslag er tegn på funksjonssvikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

8. Utbedring av drenering og utvendige forhold.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

8. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.
Det er etablert grunnmur mot gårdsrom og delvis under terreng mot naboer, øvrig del av grunnmuren er synlig pusset på utsiden og innsiden.
Grunnmurens utførelse er vanskelig å si noe om, ut fra synlig del er det trolig betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
1. Grunnmuren har sprekkdannelser.

ÅRSAK

1. Mest nærliggende årsak er setninger/ slitasje på puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Redusert levetid på grunnmur og innvendig fukt som vises som saltutslag.

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Utvendig og innvendig puss fjernes og grunnmurens tilstand avdekkes.
Utbedring av grunnmur ved behov.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i ett skrånet terreng.
Omkringliggende terrenforhold fremstår relativt flatt med stedvis helning mot boligen.
I hage er det vegetasjon som ikke er nedklippet og vanskelig å si noe om de omkringliggende forhold.
Viktig å bemerke seg at presisjonsnivellering ikke er foretatt eller lot seg gjennomføre pga utvendige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
6. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

ÅRSAK

6. Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av at de omkringliggende terrenforhold rundt boligen har dårlig fall eller er relativt flatt utført.

KONSEKVENNS

6.
Det vil være større fuktbelastning på grunnmur/ drenering.
Grunnet alder, normal utførelse av drenering og grunnforhold vil det være behov for tiltak.
Det er påvist saltutslag i kjeller som trolig kommer fra grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

6. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer og etablere kummer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1976.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

For å få tilstandsgrad 1 må vann og avløpsanlegget byttes.
Oppgraderinger foretas i sammenheng med redrenering av boligen.

Kostnaden er en forenklet vurdering av hva det vil koste å utbedre vann og avløpsrør fra kommunale stikkledninger til private stikkledninger innvendig for boligen og forventes utbedret i sammenheng med oppgradering av drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Oljetank

Ut fra innvendige besiktigelse fremstår det å være tegn til tidl. oljetank.
Innvendige synlige rør er tett/ klemt ved kjellertrapp og oljetank er derfor trolig sanert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er tegn innvendig til at det kan være etablert oljetank utvendig.

ÅRSAK

Det velges tilstandsgrad 2 på bakgrunn av følgende opplysninger:

- det ikke foreligger til befaringsdagen tilfredsstillende dokumentasjon på at oljetank er sanert eller fjernet.
- eiers representant vet ikke hvor eventuell oljetank er nedgravd eller var etablert.
- utvendig ved garasje kommer det opp to rør, om dette er for oljetank vites ikke.

KONSEKVENS

Må derfor påregnes at det ved bytte av drenering kan være en nedgravd oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ANBEFALT TILTAK/ YTTERLIGERE UNDERSØKELSER

Innhent dokumentasjon om mulig.

Ved bytte av drenering kan det ikke utelukkes at oljetank dukker opp og må fjernes med den konsekvens/ kostnad dette medfører for kjøper.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bod

Byggeår

1977

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold, se eget punkt i rapporten.

Kommentar

Vurdert ut fra stemplede tegninger oversendt fra megler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Underetasje | 80 | | | 80 | | | 80 |
| 1. Etasje | 86 | | | 86 | 33 | | 86 |
| Loft | 27 | | | 27 | | 18 | 45 |
| SUM | 193 | | | | 33 | 18 | 211 |
| SUM BRA | 193 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Gang , Soverom , Bad , Vaskerom , 3 Uinnredet kjellerrom | | |
| 1. Etasje | Entré , 2 Soverom , Gang , Bad 2, Kjøkken , Stue , Trapperom | | |
| Loft | 2 innredet rom: Loftstue og kontor | | |

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser og på bakgrunn av tegninger/ tegningsgrunnlag der dette er tilgjengelig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

ALH er ikke definert tilstrekkelig i NS3940:2023. Vurdert i denne rapporten er ALH kun tilgjengelig gulvareal uten att kott er tatt med. Kott disponerer ett areal på ca 47 m2. Det er viktig å bemerke seg at kott og ALH er areal som ikke er målbare.

Platting mellom bolig og garasje inkl. vindfang er ca 17,4 m2
Balkong, begrenset tilkomst for måling, måling er derfor tatt under balkongen, ca 15,3 m2
Totalt areal er derfor ca 32,7 m2 som er avrundet i rapport til 33 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft er innredet og tatt i bruk som loftstue og kontor, jf. eiers representant på befaringsdagen. Ifølge tegninger skal det være benyttet W-takstoler, dette stemmer ikke med bruk på befaringsdagen som tilsier at det muligens er benyttet taksperr. Om det er foretatt konstruksjonsmessige endringer er ikke kjent da takkonstruksjonen er lukket, det anbefales derfor å foreta kontroll av lukkede konstruksjoner for å avdekke type takkonstruksjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar: Loft: Det er ikke tilstrekkelig dagslysflate eller rømningsvei fra innredet rom som følge av begrenset glassareal, høyde fra gulv til vindu over 1 m og størrelse på vinduer.

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Underetasje | | 19 | | 19 | | | 19 |
| Garasje | | 23 | | 23 | | | 23 |
| SUM | | 42 | | | | | 42 |
| SUM BRA | 42 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | | Bod | |
| Garasje | | Garasje | |

Kommentar

Garasje er tilkoblet bolig med utvendig tilkomst.

Del av vegg som er tilknyttet bolig tas med i arealer for garasjer og underetasje.

Innvendig gulvareal er ca 1 m² mindre pr. etasje.

Da slike vegger er lukkede konstruksjoner vurderes veggtykkelsen ut fra målinger i tilgjengelig vegger som anses å vende mot underetasje og garasje.

I 1. etasje lot ikke vindu kjøkken seg åpne, veggtykkelse er derfor tatt ved ytterdør.

Overnevnte beskrivelser kan medføre at det er forskjeller i arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasje er påbygget ut fra tegninger datert 26/10-77.

Underetasje fremstår ikke å være byggemeldt og godkjent på disse tegningene.

Det må derfor påregnes at garasje med underetasje må byggesøkes til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Som følge av skader innvendig i garasje er brannskille brutt.

Det må påregnes ved oppgraderinger av garasje søknader til kommunen som følge av utbedringer på brannskille.

Videre opplysninger angående brannskille og krav anbefales å ta i samråd med kommune og utførende håndverksbedrifter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 154 | 39 |
| Garasje | 0 | 42 |

Kommentar

Enebolig

Underetasje

P-rom: Gang, Soverom, Bad og Vaskerom

S-rom: Uinnredet rom og 2 boder

1. Etasje

P-rom: Entre, Gang, 2 soverom, Kjøkken, Trapperom og Stue

Loft etasje

P-rom 2 innredet rom som er opplyst å være i bruk som tidligere kontor og loftstue

Rommene er ikke godkjent til dagens bruk og må påregnes søknad til kommunen for bruksendring.

Garasje

Underetasje: Bod/ lagringsrom

Garasje: Enkel garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---|---------------|
| 11.6.2024 | Anders Serigstad | Takstingeniør |
| | Solvor Serigstad som representant for boet etter Hagbard Serigstad. Gikk utover befaringen. | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 1121 TIME | 2 | 546 | | 0 | 465.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse
Kong Magnus gate 6

Hjemmelshaver
Serigstad Hagbard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig etablert i boligområde på Bryne.

Adkomstvei

OFFENTLIG
Se ellers meglers opplysninger.

Tilknytning vann

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

Tilknytning avløp

OFFENTLIG, ifølge eiers representanters opplysninger

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|---------------|
| 0 | 1995 | Skifteoppgjør |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 24.06.2024 | Egenerklæring er oversendt i etterkant av befaringen. | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Tegninger Bolig | 24.11.1976 | Tegninger er stemplet og gjelder for underetasje og 1. etasje. Loft er ikke med på tegninger. Tegninger er funnet på weblager/ oversendt fra megler. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger Garasje | 26.10.1977 | Tegninger er stemplet og vurderes å gjelde for garasje. Underetasje er ikke med på tegninger. Tegninger oversendt fra megler. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegninger Vindfang | | Tegninger er stemplet og vurderes å gjelde for vindfang. Dato er vanskelig å lese av men vurderes å være fra juli 1978. Tegninger oversendt fra megler. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Innflyttingsløyve | 08.11.1977 | Oversendt fra eiendomsmegler | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 24.11.1980 | Funnet hos kommunen på weblager. Tilbygg, vindfang våningshus | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 23.03.1999 | Installasjon av vannmåler, er datert med 3 datoer: 9/6.98 som gjelder kommunens besiktigelse Godkjent 3/7-98 uten spesifiserte betingelser Ferdig datert 23/3-99 | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Energirapport | 18.06.2024 | Utført av Serika Takst på bakgrunn av byggeår, se egen vurdering i rapporten. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tilsynsrapport - Rogaland Brann og redning IKS | 24.06.2024 | Det er utført tilsyn ved pipe og ildsted i Kong Magnus gate 6 fra Rogaland Brann og redning IKS. | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

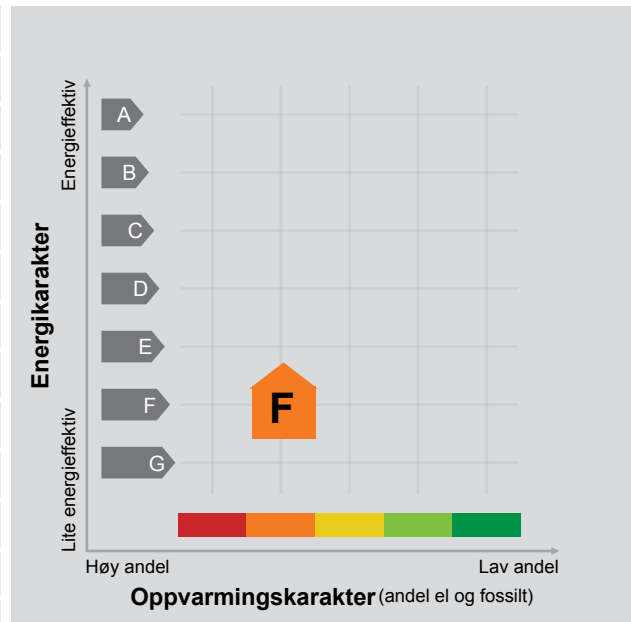
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IX6357>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Kong Magnus gate 6 |
| Postnummer | 4344 |
| Sted | BRYNE |
| Kommunenavn | Time |
| Gårdsnummer | 2 |
| Bruksnummer | 546 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 171749883 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 77be10d1-27c5-48de-86fd-ee29105f1cb0 |
| Dato | 18.06.2024 |
| Innmeldt av | ANDERS SERIGSTAD |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1976 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 193 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kong Magnus gate 6
Postnummer: 4344
Sted: BRYNE
Kommune: Time
Bolignummer: H0101
Dato: 18.06.2024 6:59:17
Energimerkenummer: 77be10d1-27c5-48de-86fd-ee29105f1cb0

Kommunennummer: 1121
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 546
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 171749883

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.