

Tuftene 4 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 163 m²

BRA-i: 163 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

11

TG-3

9

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25870>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering fra byggeåret, forvente levetid er utgått.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmurens 3 sider. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

Synlig grunnmurplast sør er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Saltutslag på vegg i kjeller. anbefaler nærmere kontroll ift følgeskade i overgang grunnmur/yttervegg.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

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

Opprette fall fra grunnmur.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker/avskalling i puss, hovedsakelig omliggende kjellervange.

Deler av gulv ved vanninntak i kjeller mangler betong, fare for skadedyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Det forutsetning at taknedløp føres i rør til kum.

Støpte gulv omliggende vanninntak i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

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

Registrert fukt/nedbrytning i deler av panel/treverk innvending og utvendig omliggende vindu ved kjellerdør. Dette tyder på utettheter og større følgeskade i konstruksjonen. Tg:3

Anbefalte tiltak

Fuktsikrings tiltak må påregnes.
Bedre ventilering bør etableres.
Nærmere kontroll/utbedring av fuktskade i himling/yttervegg i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med varierende alder og stand.
Ytterdører og vinduer i 1. og 2. etasje synes skiftet i 2000/2008 (pvc), normal stand iht. alder.
Vinduer i kjeller med enkel glass fra byggeåret, stedvis sprekk i glass, avskalling i kitt. Tg:3. Vinduer generelt anbefales oppgradert.
Registrert fukt i vinduskarm og vegg plate omliggende vindu på bad og soverom sør/vest 2. etasje.
Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjon og utvendig tetting.
Vannmerker og tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Variable fuktverdier i terskel balkongdør, dette tyder på utilstrekkelig tetting omliggende dør. Ingen fuktutslag i omliggende gulv eller underliggende himling. Men de ble registrert krakelering/avskalling i underliggende himling. Påregnelig med nærmere undersøkelse/utbedring.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Kontroll/utbedring av konstruksjon omliggende vinduer med registrert utettheter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør hovedsaklig byggeåret.
Det registreres rustskader på avløpsrør av soil.
Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Fare for kondens skader ved mangelfull ventilering og isolering av kloakk luftning.
Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak. Vakuum ventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av kloakk luftning.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
Ift. registreringer og alder anbefales det utskifting av avløpsrør anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberør, ingen registrert lekkasje. Påregnelig med oppgradering for å hindre fremtidig lekkasje.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Deler av vannrør i kjeller er stedvis isolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Belegg på gulv, belegg og malt vegg plater på vegg.

Utstyr: Badekar toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

- Vindu står i våtsonen, registrert kondens og fukt i vinduskarm, ukjent om dette skyldes kondens som følge av mangelfull ventilering, og eller uttett bygning. Påregnelig med nærmere kontroll.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen.
- Naturlig ventilasjon via pipeløp, tett på befaringsdagen. Våtrom krever mekanisk avtrekk for å oppnå tilstrekkelig avkast. Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.
- Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.
- Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring, påregnelig med utskifting ved oppgradering av våtrom.
- Overflater/tettesjiker fremstår slitt og skadet, stedvis soppdannelse. Bad tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, og må totalrenoveres.
- Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
- Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering, hulltaking er ikke foretatt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

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

Gulv og vegg av betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

-Riss i puss, saltutslag på gulv og vegg, nærmere kommentert under drenering.

-Naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende ift. bruksbelastning.

-Sprekk i vindusglass.

-Det synes å være benyttet eternitt plater i himling i vaskerom, ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Anbefalte tiltak

Vaskerom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, dersom kjeller skal benyttes som bruksrom, bør våtrom oppgraderes til å tilfredsstillende dagens krav tetthet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 85-88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Begrenset tilkomst for kontroll av oppbrett av tettesjikt.

Ukjent ventilering/konstruksjons oppbygging, anbefaler nærmere kontroll.

Balkong er tekket med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på underliggende himling i vindfang og gang.

Tekking ligger stedvis løs mot underlaget, målt fall, men registrert små ansamling av vann.

Anbefalte tiltak

Ift. alder og registreringer anbefales balkong/tettesjikt oppgradert på kortere sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning skiftet i senere tid, antatt i forbindelse med skifte av vinduer/dører på 2000 tallet.

hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Malingslitte og tørkesprekker/nedbrytning i overflater kledning/treverk generelt.

-Registrert stedvis utilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig. Ingen aktivitet registrert på befaringdagen.

-Stedvis liten luftespalte bak kledning og overgang vannbord/kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Renninger omliggende pipe, kommentert under skorstein.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter på synlig loft konstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet for å hindre videre skade.

Uisolert lofts Luke, dette fører til varmetap og kondensering, registrert misfarging i lofts Luke på befaringsdagen.

Ukjent konstruksjon oppbygging himling, anbefaler nærer kontroll ift. bruk isolasjon og diffusjon sperre.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Behandle treverket for treskadeinsekter.

Montere isolert lofts Luke m/pakninger.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Større avstand på mellom sperr, påregnelig med forsterkning ved legging av tyngre takteking.

Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Kondensering i tre paneler.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Taket er teknet med plastbelagte stålplater, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år

Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate. Oppgraderte i senere tid.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, krakelering i avskalling i overflater, påregnelig normalt iht. aler.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Toalett renner, ift. alder anbefales det utskiftning.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Saltutslag på gulv og vegg, kommentert under drenering.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.
Oppgradere rom i forbindelse med oppgradering av utvendig fuktsirkning og drenering.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon foreligger ikke.
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Deler av el-anlegg er ikke jordet.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra antatt 70/80 tallet, registrert iring på rørkobling.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har hovedsaklig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning.
Manglende ventil i matbod.
Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Isolere avkast fra bad til pipe på loft.

Oppsummering

Registrert riss/sprekk i pusset pipeløp over tak, fare for lekkasje og følgeskade.

Sprekk saltutslag/renninger på pipe loft, renninger på pipe i 2. etasje, dette tyder på at pipen transporterer fukt.

Krakelering/avskalling i vegg/tak overfalte omliggende pipe 2. etasje, ingen utslag på fukt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Pusse/behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

Lovlighet

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

Vinduer i rom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Krav til lysforhold er ikke kontrollert.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Kjeller målt til ca 2.07 m.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.12.2024

Rapportdato
3.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Alf Djøseland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte kjeller rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Tuftene 4, 4340 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 402

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1957 - lht. byggemelding.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong m/tresonitt
Yttervegger i antatt bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand, tilsynelatende oppgradert utvendig i senere tid.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og vedlikehold og brukslitasje.
Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	7
1. etasje	61	61	0	0	0
Kjeller	54	54	0	0	0
Totalt m²	163	163	0	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	48	48	0	Gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	61	61	0	Vindfang, gang, kjøkken og stue/spisestue.- BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	54	0	54		Kjellerentre/gang, wc, vaskerom, vedbod, matbod og hobbyrom.- BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	163	109	54		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er bygge meldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong 2. etasje - 7 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenering fra byggeåret, forvente levetid er utgått.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmurens 3 sider. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

Synlig grunnmursplast sør er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Saltutslag på vegg i kjeller. Anbefaler nærmere kontroll ift følgeskade i overgang grunnmur/yttervegg.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Opprette fall fra grunnmur.

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>TG-3</p> <p>Grunnmuren har skader/sprekker/avskalling i puss, hovedsakelig omliggende kjellervange. Deler av gulv ved vanninntak i kjeller mangler betong, fare for skadedyr.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.</p> <p>Det forutsetning at taknedløp føres i rør til kum.</p> <p>Støpte gulv omliggende vanninntak i kjeller.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
<p>TG-3</p> <p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.</p> <p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.</p> <p>Registrert fukt/nedbrytning i deler av panel/treverk innvendig og utvendig omliggende vindu ved kjellerdør. Dette tyder på utettheter og større følgeskade i konstruksjonen. Tg:3</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Fuktsikrings tiltak må påregnes.</p> <p>Bedre ventilering bør etableres.</p> <p>Nærmere kontroll/utbedring av fuktskade i himling/yttervegg i kjeller.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Platting 1. etasje - 19 m2 Merknad: -Retningsavvik platting skyldes sig i underlag. -Retningsavvik, nedbryting/avskalling i rekkverk. Ikke nærmere kommentert eller beskrevet i rapport.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 85-88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Begrenset tilkomst for kontroll av oppbrett av tettesjikt. Ukjent ventilering/konstruksjons oppbygging, anbefaler nærmere kontroll. Balkong er teknet med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på underliggende himling i vindfang og gang. Tekking ligger stedvis løs mot underlaget, målt fall, men registrert små ansamling av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
ift. alder og registreringer anbefales balkong/tettesjikt oppgradert på kortere sikt.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med enkel og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer 1 og 2. etasje og ytterdører synes skiftet i 2000/2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer med varierende alder og stand.

Ytterdører og vinduer i 1. og 2. etasje synes skiftet i 2000/2008 (pvc), normal stand iht. alder.

Vinduer i kjeller med enkel glass fra byggeåret, stedvis sprekk i glass, avskalling i kitt. Tg:3. Vinduer generelt anbefales oppgradert.

Registrert fukt i vinduskarm og vegg plate omliggende vindu på bad og soverom sør/vest 2. etasje. Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjon og utvendig tetting.

Vannmerker og tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Variable fuktverdier i terskel balkongdør, dette tyder på utilstrekkelig tetting omliggende dør. Ingen fuktutslag i omliggende gulv eller underliggende himling. Men de ble registrert krakelering/avskalling i underliggende himling. Påregnelig med nærmere undersøkelse/utbedring.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Kontroll/utbedring av konstruksjon omliggende vinduer med registrert utettheter.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Utvendig kledning skiftet i senere tid, antatt i forbindelse med skifte av vinduer/dører på 2000 tallet. hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Malingslitte og tørkesprekker/nedbrytning i overflater kledning/treverk generelt.
- Registrert stedvis utilstrekkelig musetetting bak kledning, dette øker faren for museaktivitet i bolig. Ingen aktivitet registrert på befaringsdagen.
- Stedvis liten luftespalte bak kledning og overgang vannbord/kledning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Korrodering i ventilhetter.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Justere/supplere musetetting i overgang mur/kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Renninger omliggende pipe, kommentert under skorstein.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter på synlig loft konstruksjon og bjelkelag. Treverket anbefales behandlet for å hindre videre skade.

Uisolert loftsluke, dette fører til varmetap og kondensering, registrert misfarging i loftsluke på befaringsdagen.

Ukjent konstruksjon oppbygging himling, anbefaler nærer kontroll ift. bruk isolasjon og diffusjon sperre.

Generell info:

Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle treverket for treskadeinsekter.
Montere isolert loftsluke m/pakninger.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Større avstand på mellom sperr, påregnelig med forsterkning ved legging av tyngre taktekking. Det er ikke synlig etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Kondensering i tre paneler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taket er tekket med plastbelagte stålplater, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og heltre benkeplate. Oppgraderte i senere tid. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker, krakelering i avskalling i overflater, påregnelig normalt iht. aler.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Byggemeldt 1957, det er ikke utstedt ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i rom i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.	
Krav til lysforhold er ikke kontrollert.	
Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Kjeller målt til ca 2.07 m.	
Krav til takhøyde: minst 2,20 m.	
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.	
Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukningsapparat.	

6.13 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalett renner, ift. alder anbefales det utskiftning.	
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.	
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Saltutslag på gulv og vegg, kommentert under drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering.	
Oppgradere rom i forbindelse med oppgradering av utvendig fuktsirkning og drenering.	

6.14 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-3

Bygningens avløpsrør hovedsaklig byggeåret.
Det registreres rustskader på avløpsrør av soil.
Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. Fare for kondens skader ved mangelfull ventilering og isolering av kloakk luftning.
Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak. Vakum ventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av kloakk luftning.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Ift. registreringer og alder anbefales det utskifting av avløpsrør anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-3
<p>Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis iring på synlig kobberør, ingen registrert lekkasje. Påregnelig med oppgradering for å hindre fremtidig lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Deler av vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Elektrisk

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

Elektriske anlegget med varierende alder, tilsynelatende noe oppgradert i senere tid, dokumentasjon foreligger ikke.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Deler av el-anlegg er ikke jordet.

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

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, (produksjonsår 2020), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Anbefaler jevnlig service av anlegget.

Ukjent om det oljetank på eiendommen, ikke nærmere kontrollert.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerentre	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
80 tallet	
Størrelse	
Ca 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder fra antatt 70/80 tallet, registrert iring på rørkobling.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har hovedsaklig naturlig ventilasjon, utluftning er basert på ventilering via vindusventiler/veggventiler, dette er ikke tilstrekkelig ift. bruksbelastning. Manglende ventil i matbod. Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Mekanisk ventilasjon og flere klaffventiler. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Isolere avkast fra bad til pipe på loft.</p>	

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Belegg på gulv, belegg og malt vegg plater på vegg.

Utstyr: Badekar toalett, og servant i innredning.

Naturlig avtrekk.

Ca 34 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

-Vindu står i våtsonen, registrert kondens og fukt i vinduskarm, ukjent om dette skyldes kondens som følge av mangelfull ventilering, og eller utett bygning. Påregnelig med nærmere kontroll.

-"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

-Naturlig ventilasjon via pipeløp, tettet på befaringsdagen. Våtrom krever mekanisk avtrekk for å oppnå tilstrekkelig avkast. Avkast på loft er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksendring. Påregnelig med isolert avkast.

-Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

-Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring, påregnelig med utskifting ved oppgradering av våtrom.

-Overflater/tettesjakter fremstår slitt og skadet, stedvis soppdannelser. Bad tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, og må totalrenoveres.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.

-Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering, hulltaking er ikke foretatt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Ift. registrert avvik står våtrom for totalrenovering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

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

Gulv og vegg av betong.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk.

Ca 55 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Merknader:

-Riss i puss, saltutslag på gulv og vegg, nærmere kommentert under drenering.

-Naturlig avtrekk er ikke tilfredsstillende ift. bruksbelastning.

-Sprekk i vindusglass.

-Det synes å være benyttet eternitt plater i himling i vaskerom, ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Anbefalte tiltak

Vaskerom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, dersom kjeller skal benyttes som bruksrom, bør våtrom oppgraderes til å tilfredsstillende dagens krav tetthet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Øvrig: Garasje - 17 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Beskrivelse

Garasje oppført med plate av stedstøpt betong og ringmur/yttervegger betongblokker som utvendig og innvendig er behandlet/slemmet

Saltak i tre som er tekket med plastbelagte stålplater.

Takrenner/nedløp i plast.

Treport.

Merknader:

-Saltutslag registrert på gulv, trolig er det ikke montert diffusjonstetting mot grunn.

-Saltutslag og vannmerker i yttervegg. Yttervegg trekker fukt, påregnelig med utvendig behandling for å hindre skader på konstruksjon.

-Stedvis fall mot garasje, dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen.

-Nedbrytning/avskalling i treport, hovedsakelig nedre del.

-Registrert fuktutslag, vannmerker i gips innvendig, og nedbrytning/råte/svertesopp i panelt takutstikk/treverk utvendig, dette tyder på pågående lekkasje som følge av utett konstruksjon.

Anbefales utbedret.

-Sprekk i hjørne, dette skyldes at mur ikke er montert i tilstrekkelig forband, og mangler armering.

-Stedvis riss/avskalling i pusset yttervegg.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.23 Øvrig: Støttemur/mur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Det registreres stedvis sprekker i støttemur, ingen umiddelbar behov for tiltak.

6.24 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast antatt montert ved skifte av taktekking, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Taknedløp i zink fra balkong er avsluttet over terrenget, økt fuktbelastning på grunnmur/trapp.
Manglende endetetting mot sør.
Korrodering i rennekroker.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.25 Øvrig: Skorstein

Beskrivelse

Teglpiper med ildsted i stue 1. etasje.
Merknader innvendig:
-Stedvis riss i innvendig pusset pipeløp.
-Mindre retningsavvik på branntavle i stue 1. etasje.
-Sprekk i brannplate i ildsted.
-Renninger fra feieluke i kjeller.
-Det er ikke tillatt med innkledning av teglstainspiper med mindre disse har ileggsrør og er isolert.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Registrert riss/sprekk i pusset pipeløp over tak, fare for lekkasje og følgeskade.
Sprekk saltutslag/renninger på pipe loft, renninger på pipe i 2. etasje, dette tyder på at pipen transporterer fukt.
Kraclering/avskalling i vegg/tak overfalte omliggende pipe 2. etasje, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pusse/behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

6.26 Øvrig: Innvendig/utvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig lukket/åpen tretrapp.
Merknad:
-Rekkverk 2. etasje målt til 68 cm, lavt iht. dagens krav på 90 cm.
-Generell slitte overflater, stedvis knirk/spenninger i trinn, påregnelig normal iht. alder.
-Stedvis lav høyde i trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.
-Manglende håndløper på vegg til kjeller.
-Løs håndløper på vegg til 2. etasje.
-Spiler til rekkverk i kjeller tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Utvendig kjellertrapp i betong.
Merknad:
-Manglende fuktsikring, sprekk/avskalling i vange.
-Sprekk/avskalling i trappetrinn.

6.27 Øvrig: Etasjeskille

Beskrivelse

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Det er trolig ikke montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag i kjeller. Kommentert under grunn.

Det ble stedvis registrert knirk og større retningsavvik på etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det er påregnelig normalt med noe råteskader og nedbrytninger i bjelkeender og svill som er montert på grunnmur, dette som følge av fukt fra grunnmuren og tidligere utettheter fra vinduer og veggliv utvendig.

Overflater generelt

Registrert stedvis brukslitasje/krakelering/avskalling i deler av gulv, vegg og himling, påregnelig normalt ift. alder.

Det må påregnes retting av konstruksjoner og større oppgradering av innvendige overflater, dette må gjennomføres i samband med utvendig vedlikehold/oppgradering.

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 15 mm avvik total planhet på soverom nord/øst.

Ved enkel nivellering registreres det ca 28 mm avvik lokal planhet gulv 2m omliggende pipe på soverom sør/vest.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres ca 35 mm avvik total planhet i stue sør.

6.28 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett utførelse.

Noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normalt iht. alder.

Det er ikke luften spalter på innvendige dører, dette hindrer sirkulering/ventilering, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Skadet håndtak på soverom ved trapp.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant