

Fiolstien 26 4340 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

BRA: 114 m²

BRA-i: 114 m²

Markedsverdi: kr 3 950 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

17

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35675>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dreneringen vurderes å ha passert forventet brukstid, med påvist saltutslag og indikasjon på funksjonssvikt (TG3). Dette kan føre fukt og overflatevann inn i konstruksjonen. Det anbefales redrenering av grunnmur, etablering av utvendig isolasjon og grunnmursplast med topplst, utbedring iht. Sintef/Byggforsk og dokumentasjon med bilder. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur.
- omkringliggende forhold ved at boligen ligger i en skråning kan medføre at vann ledes under enheten og medfører økt fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Anbefales gjennomført sammen med utbedring av naboenheter.

Kan opplyses at enkelte av naboenheter har nedgravd kjeller ifølge eiers representant.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk/ håndløper i trapp. Trapper med mer enn 3 trinn og som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Redusert trygghetsfølelse ved bruk.

Registreres skjevheter/ ujevnheter i betongheller, normalt tatt i betraktning at heller fremstår å ligge på bakkenivå.

Kostnad er kun for å etablere rekkverk og håndløper i trapp.

Anbefalte tiltak

Rekkverk og håndløper må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Pga manglende stige/ tilkomst er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak, anbefales kontrollert ved brann/ feiervesen.

Anbefalte tiltak

Pipe må avdekkes og videre kontrollert. Anbefales kontroll ved brann og feiervesen før videre bruk.

Kostnadsvurdering er kostnad for å avdekke pipe ved å fjerne plater, bytte ildsted og etablere ildfast plate foran iht. krav. Videre evt. fjerning av parafinrør, sanering av pipe etc. er kostnader som kan være høyere og ikke kan anslås uten videre undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- variable fuktverdier ved overflatesøk mot bad, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres i toalettrommet for å bekrefte/ avkrete evt. lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Anbefales å undersøke årsak til evt. variable verdier, kan ikke utelukkes brudd i vann/ avløpsrør som kan med fordel undersøkes ved rørlegger før videre tiltak. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Fremstår å være etablert ny ledning til utvendig varmepumpe fra bad, se kurs 5, foreligger ingen samsvarserklæring på arbeidet.

Sikring 5 er løst ut på befaringsdagen, årsak kan være ifølge eiers representant varmearmatur på bad, ytterligere undersøkelser må påregnes.

Trolig etablert/ foretatt arbeid ved bytte av varmtvannsbereder i 2021, foreligger ingen samsvarserklæring/ faktura/ info om arbeidet.

Synlige el-kabler i stue 2. etasje som ikke er sikret, støffare, TG 3.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

Kan være flere skjulte feil og mangler ved det elektriske anlegget.

Kostnadsvurdering er kun for el-kontroll, kostnader vedrørende oppgraderinger vil ofte passere over 300.000.-

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med overmalte vegger og belegg på gulv.
- dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg rundt kraner, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboenhet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at vaskerom er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer,

Ingen tegn til skader i krypkjeller, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, ved servant, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboenheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkrete evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med tapet på vegger og belegg på gulv, dusjkabinett med avløp til vegg.
- eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg på gulv ved dusjkabinett, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboenhet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer,

Ingen tegn til skader i krypkjeller, ved bruk av dusj kan det likevel forekomme tegn til lekkasjer, anbefales å foreta kontroll under jevnlig, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboenheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkrefte evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

For videre omtale se vurdering for krypkjeller, enkelte riss/ sprekker vil forekomme grunnet alder og konstruksjon, grunnmuren er kun stedvis kontrollert.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- er ufullstendig fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, dvs. at den ikke dekker inntil kanter og er stedvis utett. Medfører at fuktighet fra grunn stiger opp og kan påføre tilstøtende konstruksjoner skader over tid.
- registreres tegn til fuktighet i krypkjeller i form av saltutslag, indikerer at drenering ikke fungerer som tiltenkt, se videre vurdering terrengforhold.
- 20 - 22 vektprosent mot hage. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.
- rister i ventiler er rustet bort, muligheter for at skadedyr kan finne vei inn i ventiler, kan ikke utelukkes å finne spor etter skadedyr i tilstøtende konstruksjoner.
- bakken er ikke sikret mot skadedyr, synlig grus slik at skadedyr kan krype under ringmur og inn i krypkjelleren.

Plater av ukjent kvalitet i mellom bjelker i bjelkelaget, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget, se videre omtale etasjeskiller.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng 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.

Det anbefales å etablere plast mot grunn som tetter langs ytterkanter, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- påvist sprekker i betongmuren; horisontale sprekker kan skyldes jordtrykk. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens. Over tid kan muren imidlertid utvikle større skader.
- på befaringsdagen ble det registrert avstand over 100 mm mellom horisontale bord/ spiler i rekkverket. For store åpninger medfører økt risiko for klatring og fallulykker, særlig for barn.
- rekkverket er lavere enn datidens krav på 900 mm og lavere enn dagens krav på 1,0 m, medfører redusert trygghetsfølelse og fallulykker kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utbedre støttemur, etablere nytt rekkverk ved behov.

Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrassebord er tynnere og smalere enn dagens standard, kan knekke ved økt vektbelastning, oppgradering/ vedlikehold ved behov.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold, medfører behov for overflatebehandling.
- registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og redusert levetid på vinduer som følge.
- enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, redusert levetid og skade i overflater som kan medføre behov for overflatebehandling.
- flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- påvist rust på enkelte hengsler og beslag, som følge av værforhold, alder og feil type hengsler til benyttelse i kystområder.
- på vindu i stue 2. etasje er pakning løsnet fra glasslist, kan medføre at vann ledes mellom glasslist/ glass/ karm og føre til råte over tid.

Anbefalte tiltak

Vinduer anbefales oppgradert i hele boligen som følge av alder. Overflatebehandling/ økt vedlikehold på dører. Justering/ bytte av inv. dører ved behov, enkelte tar i karm/ ramme.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- spredt fukt og råteskader, medfører at deler av kledning/ listverk må byttes ut og påfører tilstøtende konstruksjoner økt fuktbelastning.
- musetetting av trelekt i nedre kant iht. datidens standard, tilstandsgrad 2 velges da denne typen utførelse medfører redusert lufting av kledning og kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Erfaringsmessig kan det være spor etter skadedyr i lukkede konstruksjoner som etasjeskiller, tak/ loft etc.
- vindspærreplater fremstår å være montert over betong, ved synlig besiktigelse i nedre kant fremstår platene å slippe fra vegg, økt energiforbruk, redusert lufttetthet, erfaringsmessig mugg på overflate kan forekomme.

Forventet levetid/ brukstid kledning 20 - 40 år.

Forventet levetid/ brukstid konstruksjonsvirke bindingsverk 40 - 80 år.

Plater av ukjent kvalitet på deler av fasader, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke byttes ut lokalt. Resterende kledning kan med fordel byttes ved en total oppgradering av utvendige fasader. Ved vedlikehold av innvendige overflater anbefales kontroll for om det er behov for utv. tiltak.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Svai i stue 2. etasje, kan være at lekter slipper fra taket som følge av rust/ fukt.

Videre undersøkelser må påregnes.

Anbefalte tiltak

Innvendige takplater i 2. etasje anbefales å fjernes for å avdekke tilstand i lukket konstruksjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25-35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15-35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 14 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Anbefalte tiltak

Foreta jevnlig ettersyn av taksluk og nedløpsrør for eventuelle utettheter. Bytte ved behov.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.
- innvendig er det påvist ujevnheter i tak innvendig, 7 - 8 cm ut fra referansepunkt, kan ha sammenheng med tidligere skader/ utettheter, ytterligere undersøkelser må påregnes, kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Etablere overløp.

Taktekking

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- papptekking har passert 14 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- på befaringsdagen er det påvist buler i papptekking. Tilstandsgrad 2 settes iht. NS3600 da dette kan medføre usikker tetthet og risiko for innvendige fuktskader, selv om svekkelser ikke ble påvist ved befaring.
- på befaringsdagen ble det påvist manglende overløp, noe som medfører økt risiko for vannskader dersom sluk tettes eller kapasiteten overskrides.

Anbefalte tiltak

Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har asfalttakshingel en forventet levetid før vedlikehold på ca 5 - 15 år og omlegging ved 20 - 30 år.

Vedlikehold: Fjerne begroing. Mose og lav fjernes mekanisk uten å rive av skiferbestrøing eller skade tekningen. Større forekomster kan fjernes kjemisk.

Omlegging: Gammel tekning børstes ren. Buler skjæres og spikres ned før det legges ny tekning. Det bør brukes samme mønster (byggehøyde) som tidligere.

Papptekking har passert 10 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Taktekking må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- lokalt over 10 mm og totalt over 15 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og kartlagt årsak. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med hovedstammer fra byggeår, fornyet med fronter og skuffer i 2011, iht. representants opplysninger.

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran.

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- kjøkkenskapet av eldre dato, normal slitasje alder tatt i betraktning.
- kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventbare på ett kjøkken som lekkasjedeteksjon og komfyrvakt. Ved lekkasjer vil ikke vann stenges av slik som i en ny bolig og ved tørrkoking kan det forekomme brann.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte kjøkken ved behov. Etablere lekkasjedeteksjon i forbindelse med bytte av vannmåler evt. før og etablere komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Anbefalte tiltak avtrekk

Bytte av mekanisk avtrekk ved behov, kan ikke utelukkes at hele/ deler av luftekanal bør byttes. Ved utbedring av overnevnte avvik anbefales hjemmelshaver, grunnet fremtidige strengere krav til boligsalg, å forvente dokumentasjon fra utførende på utbedring. Minimum en kort beskrivelse av utførelse og materialvalg inkludert bilder.

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rekkverk måles til en høyde under 90cm. Redusert trygghetsfølelse ved bruk som følge av for lavt rekkverk.
- åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Utbedring av rekkverk. Kan ikke utelukkes andre feil og mangler. Bytte av trapp ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Iht. Byggforskeriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Iht. Byggforskeriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.

Ventilasjon

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Erfaringsmessig ventilasjonsanlegg med naturlig ventilasjon vist seg å ikke gi tilfredsstillende luftkvalitet. Funksjonstest på ventiler er ikke mulig da det er naturlig ventilasjon. Det er på befaringsdagen ikke påvist tegn til skader som tilsier at ventileringen ikke er tilstrekkelig. På befaringsdagen er ventilene kun visuelt kontrollert og ikke åpnet for videre kontroll.

Anbefalte tiltak

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer.

Lovlighet

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

Røykvarsler i gang, 1. etasje.

Eiers representant opplyser at det har vært røykvarsler i stue 2. etasje, men denne er tatt ned av eier av ukjent årsak.

Røykvarsler fremstår å være fra 2005 og brannslukker fra 2014.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2025

Rapportdato
15.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Audun Duesund**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Inger Marie Vestskogen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget.

Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Serigstad**

Telefon: **95960288**

Firma: **Borg Takst AS**

Epost: **anders@borg-takst.no**

Adresse: **Vardheivegen 13, 4340 Bryne**

BORG TAKST AS 



Om bygningssakkyndig:

Energirådgiver og Bygningssakkyndig, Borg Takst AS.

Egne premisser:

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.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad på utvendige boder, garasjer eller øvrige bygningsdeler som ikke skal kontrolleres iht. forskriftens krav, dersom det blir påvist skader eksempelvis fukt, råte så vil det bli gitt tilstandsgrad.

Bygningsdelen kan derfor ha feil/ mangler som blir påpekt uten at det blir gitt en tilstandsgrad for vurderingen.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler.

Rapporten bygger 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.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

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.

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.

Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper.

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.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Boligen har flatt tak og er godkjent uten stige eller plattform, og det vurderes derfor at krav om tilkomstutstyr ikke er relevant. Det anbefales likevel å kontakte Rogaland Brann og Feiervesen for en endelig vurdering.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fiolstien 26, 4340 Bryne				
Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	468
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1971 - Byggeår er innhentet via eier/ PropCloud.				
Boligtype:	Rekkehus				

Generell beskrivelse av boligen:

UTVENDIG OVERFLATE

UTVENDIG TAK: Flatt tak/ skråtak tekket med papp

YTTERVEGG: Yttervegger dekket med fasadeplater og trekledning

GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Ringmur med krypkjeller

INNVENDIGE OVERFLATER

1. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Takplater, takduk

INNVENDIG VEGG: Tapet, trepanel

INNVENDIG GULV: Laminat, belegg

2. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Takplater

INNVENDIG VEGG: Tapet, trepanel

INNVENDIG GULV: Laminat, belegg

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.

OPPVARMING

- det er etablert pipeløp og ildsted fremstår å være tilkoblet på befaringsdagen

pipeløpet anbefales kontrollert av brann/ feiervesen før videre bruk

- elektrisk/ varmekabler

- varmepumpe luft til luft (varmesentral)

PARKERING

- på felles oppmerket parkeringsplass

- i felles garasjeanlegg, bredde ca. 2,5 m, lengde ca. 5,4 m.

Boenheten disponerer ifølge eiers representant en parkering i felles garasjeanlegg, se beskrivelse over.

Deler av areal i garasje er ikke målbart, ca. 10m² målbart areal.

BYGNINGSSAKKYNDIGS VURDERING

Boligen må påregnes enn del renovering.

Det kan være skjulte feil og mangler som ikke lar seg kontrollere pga tilkomst.

Tilstandsgrader skyldes i hovedsak alder/ feil og skader utover normal bruksslitasje ved boligen.

Tilstandsgrader settes på bakgrunn av NS3600:2018.

Det anbefales å lese gjennom rapporten i sin helhet.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 3 950 000,-

Det forutsettes at boligen er bygge godkjent.

Rekkehus fra 70-tallet med påregnelige utbedringer innen rimelig tid.

Alle rom i boligen må påregnes oppgradert og legges som grunnlag for markedsverdi.

Grunnlaget for markedsverdien er lagt på bakgrunn av nylig solgte eller andre objekter som er på markedet/ solgt i samme område/ i omtrent samme størrelse og alder som besiktiget objekt.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelse, og at en verdivurdering aldri vil kunne gi angi nøyaktig hva en bolig kan bli solgt for på det åpne markedet.

Type tomt:

Selveier

Tomt opparbeidet med felles plen med naboenhet. Enkelt beplantet. Tomtestørrelsen er innhentet fra eiendomsverdi og propcloud.

Tomteareal:

244 kvm

6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	56	0	0	12
2. etasje	58	58	0	0	7
Totalt m²	114	114	0	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	46	10	Entre, Vaskerom, Gang, Bad, Toalett og 2 soverom	3 boder + bod under trapp
2. etasje	58	58	0	Stue m. trapp, Soverom og Kjøkken	
Totalt m²	114	104	10		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er oppmålt 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/ redusert tilgjengelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Grunnet utforming av boligen kan det være enkelte referansepunkt som kan gi arealforskjeller mellom målinger.
Dersom areal er avgjørende for kjøp må areal derfor kontrolleres av kjøper ved eventuell skanning eller egen oppmåling.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering



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

Oppsummering av drenering

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dreneringen vurderes å ha passert forventet brukstid, med påvist saltutslag og indikasjon på funksjonssvikt (TG3). Dette kan føre fukt og overflatevann inn i konstruksjonen. Det anbefales redrenering av grunnmur, etablering av utvendig isolasjon og grunnmursplast med topplst, utbedring iht. Sintef/Byggforsk og dokumentasjon med bilder. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. I en avstand på ca 3 meter må det være god helling (1:50) vekk fra husets grunnmur.
- omkringliggende forhold ved at boligen ligger i en skråning kan medføre at vann ledes under enheten og medfører økt fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypekjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufing ivaretas. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Anbefales gjennomført sammen med utbedring av naboenheter. Kan opplyses at enkelte av naboenheter har nedgravd kjeller ifølge eiers representant.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile, det er ikke gitt opplysninger fra eier/ oppdragsgiver om endringer i forholdene.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader. For videre omtale se vurdering for krypkjeller, enkelte riss/ sprekker vil forekomme grunnet alder og konstruksjon, grunnmuren er kun stedvis kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

7.3 Krypkjeller



Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under hele enheten. Adkomst via gårdsrom og egen luke.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet 20 - 22 vektprosent mot hage. Målingen viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- er ufullstendig fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, dvs. at den ikke dekker inntil kanter og er stedvis utett. Medfører at fuktighet fra grunn stiger opp og kan påføre tilstøtende konstruksjoner skader over tid.
- registreres tegn til fuktighet i krypkjeller i form av saltutslag, indikerer at drenering ikke fungerer som tiltenkt, se videre vurdering terrengforhold.
- 20 - 22 vektprosent mot hage. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.
- rister i ventiler er rustet bort, muligheter for at skadedyr kan finne vei inn i ventiler, kan ikke utelukkes å finne spor etter skadedyr i tilstøtende konstruksjoner.
- bakken er ikke sikret mot skadedyr, synlig grus slik at skadedyr kan krype under ringmur og inn i krypkjelleren.

Plater av ukjent kvalitet i mellom bjelker i bjelkelaget, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring. Det registreres skjevheter i bjelkelaget, se videre omtale etasjeskiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng 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. Det anbefales å etablere plast mot grunn som tetter langs ytterkanter, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

7.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemurer mellom 26 og 24 består av naturstein og støpt betong/ mur.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Tilstandsgrad 2 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- påvist sprekker i betongmuren; horisontale sprekker kan skyldes jordtrykk. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens. Over tid kan muren imidlertid utvikle større skader.
- på befaringsdagen ble det registrert avstand over 100 mm mellom horisontale bord/ spiler i rekkverket. For store åpninger medfører økt risiko for klatring og fallulykker, særlig for barn.
- rekkverket er lavere enn dagens krav på 900 mm og lavere enn dagens krav på 1,0 m, medfører redusert trygghetsfølelse og fallulykker kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre støttemur, etablere nytt rekkverk ved behov.



7.5 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje



Type	Platting
Platting med betongheller, tilkomst via soverom og trapp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det er ikke montert rekkverk/ håndløper i trapp. Trapper med mer enn 3 trinn og som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Redusert trygghetsfølelse ved bruk. Registreres skjevheter/ ujevnheter i betongheller, normalt tatt i betraktning at heller fremstår å ligge på bakkenivå. Kostnad er kun for å etablere rekkverk og håndløper i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk og håndløper må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.6 Balkong, terrasse, platting: 2. Etasje



Type	Balkong
Balkong med tilkomst fra stue 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassebord er tynnere og smalere enn dagens standard, kan knekke ved økt vektbelastning, oppgradering/ vedlikehold ved behov.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

7.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår, vindu stue fremstår å ha byttet glass i 2018, karm/ ramme trolig fra byggeår.

Balkongdører 1. og 2. etasje, 2-lags glass, Gilje, 2017.

Hoveddør, 3-lags glass, alder lar seg ikke lese av i glass, eiers representant anslår ca. 2015.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Det ble ikke registrert noen punkterte / sprukne glass under befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysning om punkterte/ sprukne glass fra eier/ oppdragsgiver.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Byttet balkongdører og hoveddør.

Byttet glass i stue.

Utover dette er i hovedsak bygningsdelen fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold, medfører behov for overflatebehandling.
- registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og redusert levetid på vinduer som følge.
- enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, redusert levetid og skade i overflater som kan medføre behov for overflatebehandling.
- flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
- påvist rust på enkelte hengsler og beslag, som følge av værforhold, alder og feil type hengsler til benyttelse i kystområder.
- på vindu i stue 2. etasje er pakning løsnet fra glasslist, kan medføre at vann ledes mellom glasslist/ glass/ karm og føre til råte over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer anbefales oppgradert i hele boligen som følge av alder. Overflatebehandling/ økt vedlikehold på dører. Justering/ bytte av inv. dører ved behov, enkelte tar i karm/ ramme.

7.8 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning, Fasadeplater

Utvendig fasade er tildekket med trekledning og fasadeplater på deler av yttervegger. Musetetting i form av trelekt iht. datidens standard.

Deler av fasader henger sammen med tilstøtende enhet.

Det er kun enhetens bygningsdel som er vurdert, selv om dette kan medføre at sideliggende enheter må påregnes oppgradert.

Innvendig er overflatene platebeslått og i hovedsak er konstruksjonen lukket med begrenset mulighet for kontroll av lukkede konstruksjoner.

Det er ikke foretatt kontroll av de lukkede konstruksjoner utover kontroll på tilgjengelig overflater, det er ikke gitt opplysninger fra eier om øvrige feil/ mangler på konstruksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- spredt fukt og råteskader, medfører at deler av kledning/ listverk må byttes ut og påfører tilstøtende konstruksjoner økt fuktbelastning.
 - musetetting av trelekt i nedre kant iht. datidens standard, tilstandsgrad 2 velges da denne typen utførelse medfører redusert lufting av kledning og kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Erfaringsmessig kan det være spor etter skadedyr i lukkede konstruksjoner som etasjeskiller, tak/ loft etc.
 - vindsperreplater fremstår å være montert over betong, ved synlig besiktigelse i nedre kant fremstår platene å slippe fra vegg, økt energiforbruk, redusert lufttetthet, erfaringsmessig mugg på overflate kan forekomme.
- Forventet levetid/ brukstid kledning 20 - 40 år.
Forventet levetid/ brukstid konstruksjonsvirke bindingsverk 40 - 80 år.

Plater av ukjent kvalitet på deler av fasader, tas forbehold om at dette kan være asbestplater som kan medføre krav om spesialavfall. Må undersøkes nærmere før fjerning. Spesialavfall kan medføre høyere kostnader ved utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke byttes ut lokalt. Resterende kledning kan med fordel byttes ved en total oppgradering av utvendige fasader. Ved vedlikehold av innvendige overflater anbefales kontroll for om det er behov for utv. tiltak.

7.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

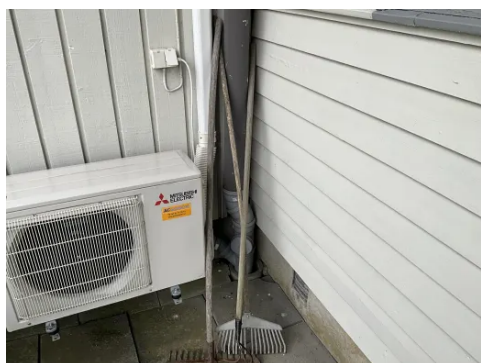
Ikke tilgjengelig

Det er ingen adkomst til loftet.
 Svai i stue 2. etasje, kan være at lekter slipper fra taket som følge av rust/ fukt.
 Videre undersøkelser må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendige takplater i 2. etasje anbefales å fjernes for å avdekke tilstand i lukket konstruksjon.
 Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

7.10 Renner og nedløp



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

Taknedløp vurderes å være felles med naboenheten grunnet felles taktekking.

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

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:
 - mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 14 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Foreta jevnlig ettersyn av taksluk og nedløpsrør for eventuelle utettheter. Bytte ved behov.

7.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Flatt tak
-----------------	-----------

Takkonstruksjon fra byggeår av flatt tak/ kompakt tak.
 Takkonstruksjonen vurderes på bakgrunn av alder da taket har en begrenset tilkomst fra bakkenivå for vurdering.
 Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.
 Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Inspisert fra	Annet
---------------	-------

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
--	----

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

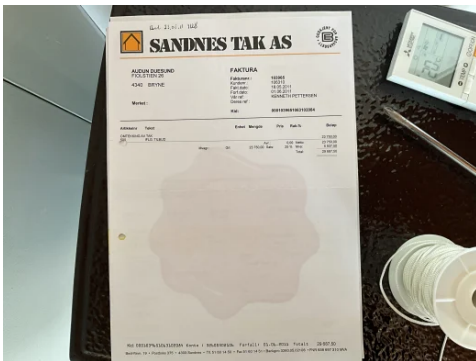
Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.
- innvendig er det påvist ujevnheter i tak innvendig, 7 - 8 cm ut fra referansepunkt, kan ha sammenheng med tidligere skader/ utettheter, ytterligere undersøkelser må påregnes, kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Etablere overløp.

7.12 Takteking



Type tekking

Papp

Inspisert fra

Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taket skal være omtekket i 2011.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av takteking

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- papptekking har passert 14 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- på befaringsdagen er det påvist buler i papptekking. Tilstandsgrad 2 settes iht. NS3600 da dette kan medføre usikker tetthet og risiko for innvendige fukttskader, selv om svekkelser ikke ble påvist ved befaring.
- på befaringsdagen ble det påvist manglende overløp, noe som medfører økt risiko for vannskader dersom sluk tettes eller kapasiteten overskrides.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Iht. Byggforsksens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har asfalttakshingel en forventet levetid før vedlikehold på ca 5 - 15 år og omlegging ved 20 - 30 år.

Vedlikehold: Fjerne begroing. Mose og lav fjernes mekanisk uten å rive av skiferbestrøing eller skade tekningen. Større forekomster kan fjernes kjemisk.

Omlegging: Gammel tekning børstes ren. Buler skjæres og spikres ned før det legges ny tekning. Det bør brukes samme mønster (byggehøyde) som tidligere.

Papptekking har passert 10 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Takteking må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

7.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ 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: 1. Etasje: Soverom m. balkongdør (lokalt 10 mm/ totalt 13 mm) og Entre (lokalt 10 mm/ totalt 12 mm). 2. Etasje: Stue (lokalt 11 mm/ totalt 18 mm), og soverom (lokalt 11 mm/ totalt 14 mm) .	
Til orientering: 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.	
FORBEHOLD: Gulv er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på. Der slike særlig tyngre møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens. Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje, oppgraderinger anbefales pga. de påviste avvik på kjøkken, det må forventes en redusert gjenværende brukstid på dagens overflater.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av blant annet:

- knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- lokalt over 10 mm og totalt over 15 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og kartlagt årsak. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

7.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Iht. søknad for tillatelse funnet på Fiolstien 18, som skal omhandle nr. 26 iht. representants oppl. er pipe av element. Tas forbehold fra selgers representant og bygningssakkyndig da pipe er tildekket med plater at informasjon kan legges til grunn.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn, muligens tidl. oljefyr tilknyttet enheten.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-3	
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbar materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn. Pga manglende stige/ tilkomst er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak, anbefales kontrollert ved brann/ feiervesen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipe må avdekkes og videre kontrollert. Anbefales kontroll ved brann og feiervesen før videre bruk. Kostnadsvurdering er kostnad for å avdekke pipe ved å fjerne plater, bytte ildsted og etablere ildfast plate foran iht. krav. Videre evt. fjerning av parafinrør, sanering av pipe etc. er kostnader som kan være høyere og ikke kan anslås uten videre undersøkelser.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.15 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	
Kjøkken med hovedstammer fra byggeår, fornyet med fronter og skuffer i 2011, iht. representants opplysninger. Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate, kjøkkenvask og 1-greps kran. Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: - kjøkkenskapet av eldre dato, normal slitasje alder tatt i betraktning. - kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventbare på ett kjøkken som lekkasjedeteksjon og komfyrvakt. Ved lekkasjer vil ikke vann stenges av slik som i en ny bolig og ved tørrkoking kan det forekomme brann.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Bytte kjøkken ved behov. Etablere lekkasjedeteksjon i forbindelse med bytte av vannmåler evt. før og etablere komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk av ukjent alder, antatt over 10 år.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket er testet med papir og vurderes å ha normal funksjon på befaringsdagen, men siden ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Bytte av mekanisk avtrekk ved behov, kan ikke utelukkes at hele/ deler av luftekanal bør byttes. Ved utbedring av overnevnte avvik anbefales hjemmelshaver, grunnet fremtidige strengere krav til boligsalg, å forvente dokumentasjon fra utførende på utbedring. Minimum en kort beskrivelse av utførelse og materialvalg inkludert bilder.	

7.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Brannskille mot annen bruksenhet lar seg ikke kontrollere da det er lukkede konstruksjoner. Antatt etablert iht. datidens gjeldende forskrifter. Eventuelle ytterligere undersøkelser må foretas ved egen brannsikringseksperter.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. På bakgrunn av boligens anslåtte alder eksisterer det trolig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper overtar derfor eventuelle krav fra kommunen til ferdigattest/ brukstillatelse. Kjøper overtar eventuell risiko ved manglende ferdigattest/ brukstillatelse og eventuelle krav ved lovlighetsmangler.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Anbefaler å etablere brannstige/ ha løs stige tilgjengelig i soverom 2. etasje.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Røykvarsler i gang. 1. etasje. Eiers representant opplyser at det har vært røykvarsler i stue 2. etasje, men denne er tatt ned av eier av ukjent årsak. Røykvarsler fremstår å være fra 2005 og brannslukker fra 2014.	

7.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- variable fuktverdier ved overflatesøk mot bad, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres i toalettrommet for å bekrefte/ avkrefte evt. lekkasjer.

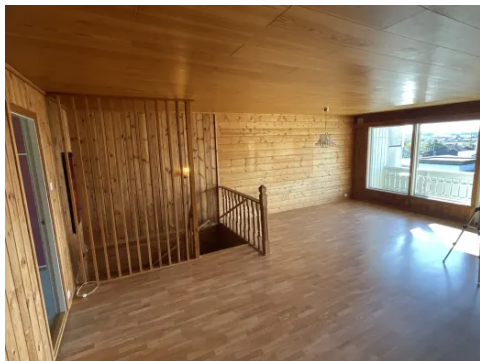
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Anbefales å undersøke årsak til evt. variable verdier, kan ikke utelukkes brudd i vann/ avløpsrør som kan med fordel undersøkes ved rørlegger før videre tiltak. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rekkverk måles til en høyde under 90cm. Redusert trygghetsfølelse ved bruk som følge av for lavt rekkverk.
- åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Utbedring av rekkverk. Kan ikke utelukkes andre feil og mangler. Bytte av trapp ved behov.

7.19 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er skjult i konstruksjonen, delvis synlig opplegg i krypkjeller, dokumentasjon finnes ikke og videre vurdering tas ut fra alder.

Det er observert utvendig takhatt ved benyttelse av drone, forutsettes at kloakk derfor er luftet over tak, videre undersøkelser ved rørlegger.

Synlige avløpsrør av plast i krypkjeller.

Avløpsrør ut i kommunalt anlegg er ikke vurdert.

Sammenkoblingspunkter lar seg ikke kontrollere pga. skjult anlegg.

Det gjøres oppmerksom på at sammenkoblingspunkter er kjent som svake områder med lekkasjer som følge av alder/ forvitring i pakninger.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Iht. Byggforskerseriers, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har, plastrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.

7.20 Vannledninger



Bilde viser test av stoppekran på befaringsdagen, vann avstengt ved test av kran.



Type anlegg

Kobber

Synlig del fremstår å være ett kobber-rør anlegg.

Anlegget er i hovedsak skjult og uten dokumentasjon, videre vurdering på bakgrunn av alder og gjenværende brukstid.

Påregnelig med noe irring/korrosjon på vannrør/blandeventil i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Byttet vannmåler og etablert reduksjonskar, datert 07.09.21.

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Pga. variable verdier i våtrom og toalett kan det være hensiktsmessig å foreta utvidet kontroll av rør og bytte ved behov/ påvist lekkasjer.

7.21 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel av 01.01.2022), §2-18 inneholder.

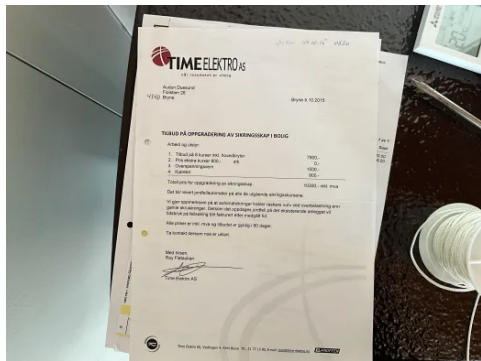
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å utføre en slik kontroll.

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.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skapet skal være bygget om til automatsikringer i 2015, faktura fremlagt, ingen samsvarserklæring. Byttet strømmåler, sist i 2024, samsvarserklæring i sikringsskapet.	
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?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk TG-3 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Fremstår å være etablert ny ledning til utvendig varmepumpe fra bad, se kurs 5, foreligger ingen samsvarserklæring på arbeidet. Sikring 5 er løst ut på befaringsdagen, årsak kan være ifølge eiers representant varmearmatur på bad, ytterligere undersøkelser må påregnes. Trolig etablert/ foretatt arbeid ved bytte av varmtvannsbereder i 2021, foreligger ingen samsvarserklæring/ faktura/ info om arbeidet. Synlige el-kabler i stue 2. etasje som ikke er sikret, støtfare, TG 3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kan være flere skjulte feil og mangler ved det elektriske anlegget. Kostnadsvurdering er kun for el-kontroll, kostnader vedrørende oppgraderinger vil ofte passere over 300.000.-	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.22 Varmesentral



Avlest produksjonsdato 2019 på inv. del.

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligens stue 2. etasje, 2019. Ifølge eiers representant skal eldre oljetank være fjernet. Det er synlige spor etter oljefyr i boligen, og rør kan fortsatt forekomme, tank skal likevel være fjernet, ref. eiers representants opplysning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ifølge eier skal det har vært gjennomført service sist på nyåret 2025, konf. eiers representant for evt. dokumentasjon.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
TG-1	
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Kan bemerkes at varmesentral er tilknyttet kurs 5 under elektrisk og videre vurdering er tatt under pkt. elektrisk.	

7.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021, avlest på bereder.	
Størrelse	
112L, avlest på bereder.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	
Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.	

7.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Erfaringsmessig ventilasjonsanlegg med naturlig ventilasjon vist seg å ikke gi tilfredsstillende luftkvalitet.

Funksjonstest på ventiler er ikke mulig da det er naturlig ventilasjon.

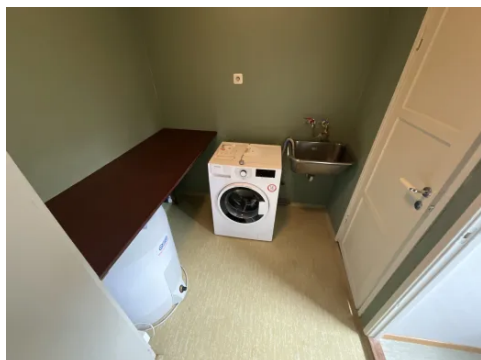
Det er på befaringsdagen ikke påvist tegn til skader som tilsier at ventileringen ikke er tilstrekkelig.

På befaringsdagen er ventilene kun visuelt kontrollert og ikke åpnet for videre kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgradering av boligen kan det anbefales å etablere balansert ventilasjon og tette utvendige ventiler evt. etablere romventilatorer.

7.25 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med overmalte vegger og belegg på gulv.
- dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg rundt kraner, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboenhet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at vaskerom er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer,

Ingen tegn til skader i krypkjeller, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, ved servant, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboenheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkrefte evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.



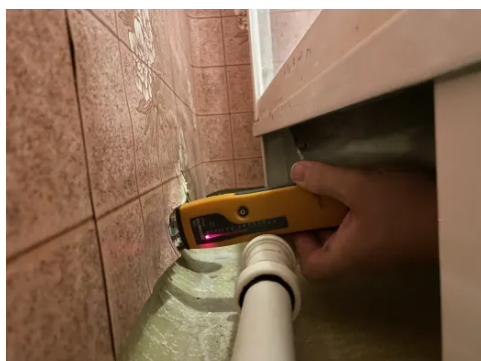
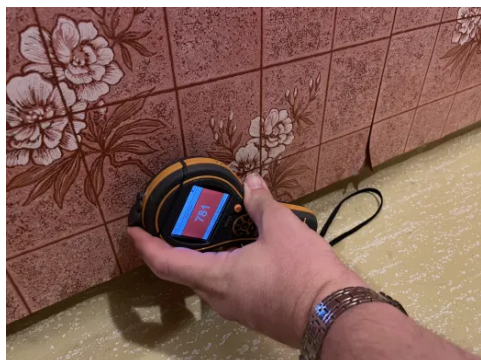
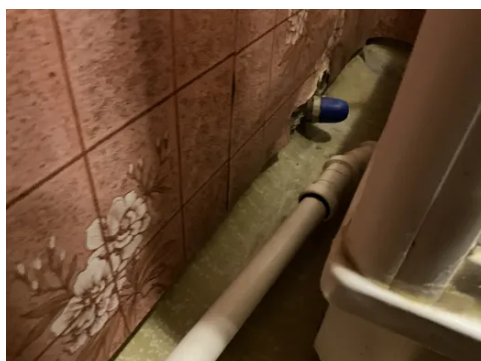
Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.26 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- våtrom iht. datidens standard med tapet på vegger og belegg på gulv, dusjkabinett med avløp til vegg.
- eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- utett inn i vegg på gulv ved dusjkabinett, slik at bruksvann kan ledes bak vegg mot naboenhet.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

Med bakgrunn i overnevnte vurderinger må våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer, Ingen tegn til skader i krypkjeller, ved bruk av dusj kan det likevel forekomme tegn til lekkasjer, anbefales å foreta kontroll under jevnlig, våtrom av eldre dato, utette sluker etc.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking er ikke foretatt med bakgrunn i forskriftens vurdering: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte.

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på veggflater, begrenset tilkomst da vanninstallasjoner står mot naboenheten, kan indikere utettheter i avløpsrør/ vannrør, ytterligere undersøkelser må utføres for å bekrefte/ avkrefte evt lekkasjer.
- utettheter på vegg.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Utbedringskostnader

Over 300 000

7.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant