

# Ryfylkevegen 1824 4120 TAU

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1958

BRA: 155 m<sup>2</sup>

BRA-i: 155 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

10

TG-3

5

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 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 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/14496>

### 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

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 65 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Terreng rundt boligen heller mot grunnmuren. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

##### Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

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

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Det registreres store råteskader i kledningen. Råteskader er vurdert som store, og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Ved utskifting av kledningen er det naturlig å etablere musetetting.

##### Anbefalte tiltak

Råteskader er vurdert som store og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust på rennekroker. Ujevn renne fører til gjenstående vann i rennen.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

## Trapp

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrapp.

### Anbefalte tiltak

Der må etableres rekkverk på kjellertrappen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

## Våtrom

### Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet, sammen med resten av boligen, står foran totalrenovering dersom eiendommen ikke utvikles til annet formål.

### Anbefalte tiltak

Ved fortsatt bruk av bygningen til bolig vil det være naturlig med totalrenovering av bygget i sin helhet og særlig baderommet.

Utbedringskostnader: Over 300 000

## Bygningsdeler med TG2

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Avdekking av grunnmur utvendig, etablere ny drenering og isolere grunnmuren og legge på utvendig fuktsikring vil redusere fuktgjennomtrengningen i muren.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det blir påvist knust glass i kjellervindu

Det registreres punktert glass i takvindu, vindu i stue og soverom

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte og har rust på vinkelbeslag etc..

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er begynnende nedbrytning i belistning mm.

### Anbefalte tiltak

Ut fra alder og generell tilstand på vinduer og dører vil det være naturlig å erstatte alle vinduer og dører med nye.

## Taktekking

### Oppsummering

Det er benyttet drone til inspeksjon av pipe og taktekking.

Det registreres enkelte knekte takstein.

Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres. Tekkingen inkludert underliggende lekter, papp m.m. må til enhver tid vurderes skiftet ut fra alder.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa har kun to sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa, kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun tre sider er fritt eksponert

Det er slitasje på ubehandlet blytekking rundt pipegjennomføring i yttertak.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik, og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.

### Anbefalte tiltak

Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke kjent at arbeider på el-anlegget er utført etter 1999.

#### Anbefalte tiltak

Ut fra alder vil det være hensiktsmessig å oppgradere anlegget.

## Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Ventilasjon

#### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

#### Anbefalte tiltak

Etablering av veggventiler anbefales for en optimal ventilering.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det var ingen adkomst til loftet ved befaringen.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ut fra alder foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**1.3.2024**

Rapportdato  
**5.3.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Strabo AS Ryfylkevegen 1741, 4120 TAU**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Selgers egenerklæring er ikke fremvist

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **asbjørn Frafjord**

Telefon: **92405207**

Firma: **Takst Team AS**

Epost: **asbjorn@takst-team.no**

Adresse: **Frafjordgarden 23, 4335 Frafjord**

#### Egne premisser:

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: **Ryfylkevegen 1824, 4120 Tau**

Kommunenr: **1130**

Gårdsnr: **31**

Bruksnr: **879**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1958** - Byggåret er hentet fra godkjente tegninger som er datert i 1958.

Boligtype: **Bolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig. Vegger i trekonstruksjoner som er platekledd innvendig, og kledd med stående trepanel utvendig. Mønet tak tekket med natursteins skifer. Eldre vinduer med doble glass, enkle glass i kjeller vinduer. Originale ytterdører. Kjøkkeninnredning antatt fra 1980-tallet, og det er originale overflater på badrom og toalett i 2. etasje.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller   | 55  | 55                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje | 57  | 57                         | 0                           | 0                          | -1                              |
| 2. etasje | 43  | 43                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 155 | 155                        | 0                           | 0                          | -1                              |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                    | Beskrivelse S-Rom                           |
|-----------|-----|-------|-------|--------------------------------------|---------------------------------------------|
| Kjeller   | 55  | 0     | 55    |                                      | Fire uinnredede kjellerrom, kjellerinngang. |
| 1. etasje | 57  | 57    | 0     | Vindfang, gang, stue, kjøkken.       |                                             |
| 2. etasje | 43  | 43    | 0     | Gang, fire soverom, bad, toalettrom. |                                             |
| Totalt m² | 155 | 100   | 55    |                                      |                                             |

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.  
Takhøyde i kjeller er ca 2 meter.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Grunnmur/ringmur         |
| Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei                      |
| Normale svinn/tørkeriss i pussede flater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| 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                       |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-3</b>              |
| <p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 1970-tallet.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 65 år.</p> <p>Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Terreng rundt boligen heller mot grunnmuren. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.</p> <p>Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.</p> |                          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>150 000 - 300 000</b> |

## 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                               | Grunnmur m/kjeller |
| Grunnmur i murkonstruksjon som er pusset utvendig og innvendig                        |                    |
| Type byggegrunn                                                                       | Ukjent byggegrunn  |
| Type grunnmur i kjeller                                                               | Betongstein        |
| Grunnmur i murkonstruksjon (antatt betongblokker) som er pusset utvendig og innvendig |                    |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                             | Nei                |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                          | <b>TG-1</b>        |
| Der er normale svinnriss/tørkeriss i pussede flater.                                  |                    |

## 6.3 Rom under terreng

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Grovkjeller |
| Kjelleren er en grovkjeller som har betongoverflater på vegger og gulv, panel i himling.                                                                                                                                                                                                               |             |
| Er det synlige skader eller påvist fukt?                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja          |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.                                                                                                                                                                                       |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Avdekking av grunnmur utvendig, etablere ny drenering og isolere grunnmuren og legge på utvendig fuktsikring vil redusere fuktgjennomtrengningen i muren. |             |

## 6.4 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                           |     |
| Eldre vinduer med trerammer og isolerglass, enkle glass i kjeller. Eldre, antatt originale ytterdører (entrédør og kjellerdør, koplede terrassedører med enkle glass) |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                | Nei |
| Det antas at dører og vinduer inkludert takvindu er fra byggeår.                                                                                                      |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                          | Ja  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja          |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| <p>Det blir påvist knust glass i kjellervindu</p> <p>Det registreres punktert glass i takvindu, vindu i stue og soverom</p> <p>Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.</p> <p>Karmen er værslitte og har rust på vinkelbeslag etc..</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.</p> <p>Det er begynnende nedbrytning i belistning mm.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| <p>Ut fra alder og generell tilstand på vinduer og dører vil det være naturlig å erstatte alle vinduer og dører med nye.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |             |

## 6.5 Yttervegger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Stående kledning |
| <p>Det er original stående kledning på tre yttervegger. Kledning på vegg mot sør er nyere, alder er ukjent.</p>                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja               |
| <p>Kledning på vegg mot sør er skiftet, ukjent når.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei              |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei              |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-3</b>      |
| <p>Det registreres store råteskader i kledningen. Råteskader er vurdert som store, og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning.</p> <p>Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Ved utskifting av kledningen er det naturlig å etablere musetetting.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| <p>Råteskader er vurdert som store og da vil det være naturlig å skifte kledning i sin helhet på de tre sidene med original kledning.</p>                                                                                                                                                                                                             |                  |

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type loft                                                                                                                     | Kaldtloft           |
| Kaldtloft/kryploft med tilkomst fra gang i 2. etasje. Ikke nærmere kontrollert på grunn av manglende tilkomst ved befaringen. |                     |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                          | Nei                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                          | Nei                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                  | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                 | Nei                 |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                         |                     |
|                                                                                                                               |                     |
| Det var ingen adkomst til loftet ved befaringen.                                                                              |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                 |                     |
| Ytterligere undersøkelser anbefales.                                                                                          |                     |

## 6.7 Renner og nedløp

|                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                                                       | Plast  |
| Renner og nedløp i plast.                                                                                  |        |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                          | Ukjent |
| Plastrenner er mest sannsynlig montert på 1970-tallet.                                                     |        |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                    | Ja     |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                    |        |
|                                                                                                            |        |
| Det registreres stedvis korrosjon/rust på rennekroker.<br>Ujevn renne fører til gjenstående vann i rennen. |        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                              |        |
| Utskifting av takrenner må påregnes.                                                                       |        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                 |        |
| 10 000 - 50 000                                                                                            |        |

## 6.8 Takkonstruksjon

|                                                                                                                                                 |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Takkonstruksjon                                                                                                                                 | Saltak      |
| Inspisert fra                                                                                                                                   | Annet       |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                            | Nei         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                                                                          | <b>TG-1</b> |
| Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.<br>Det er benyttet drone til inspeksjon av pipe og taktekking. |             |

## 6.9 Taktekking

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type tekking                                                                                                                                                                                                                                                                      | Skiferstein |
| Tekking i natursteinsskifter fra byggeår, underliggende lekter, papp mm antas å være fra samme tid.                                                                                                                                                                               |             |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                     | Annet       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| Det antas at tekking m.m. er fra byggeår.                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| 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?                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Det er benyttet drone til inspeksjon av pipe og taktekking.<br><br>Det registreres enkelte knekte takstein.<br><br>Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.<br><br>Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Påviste skader må utbedres. Tekkingen inkludert underliggende lekter, papp m.m. må til enhver tid vurderes skiftet ut fra alder.                                                                                                                                                  |             |

## 6.10 Utstyr på tak

|                                                                                                                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det krav til snøfanger?                                                                                                                                               | Nei         |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                                                                                                                                 | Ja          |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?                                                                                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                                                                                                                     | <b>TG-1</b> |
| Krav til snøfangere kom i 1947 forskriften, for en begrenset del av taket. I dette område har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere, før i 2010 forskriften. |             |
| Det er krav til stige for adkomst for feier.                                                                                                                             |             |

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                         |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                                                                    | Trebjelkelag |
| Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere i trebjelkelag som normalt på oppføringstidspunktet.              |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                       | Nei          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                    | <b>TG-1</b>  |
| Det registreres normal skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 8 mm |              |

## 6.12 Ildsted/Skorstein

|                                                                                             |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type pipe                                                                                   | Tegl   |
| Original teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak.                                    |        |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja     |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn |
| Det er montert vedovn i stue.                                                               |        |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                 | Ja     |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei    |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                        | Drone  |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Ja     |

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

Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun to sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa, kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun tre sider er fritt eksponert  
Det er slitasje på ubehandlet blytekking rundt pipegjennomføring i yttertak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik, og for en vurdering av eventuelle tiltak, anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning i preget eik fra ca 1980-tallet med normal bruksslitasje iht alder.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekksvifte med utkast i yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Der er mindre omdisponering av rom som skiller dagens bruk med godkjente tegninger.

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?

Ja

Ut fra alder foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.

## 6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Det er ikke etablert avtrekk fra rommet.  
Der er ikke etablert håndvask på toalettrommet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av toalettrommet sammen med baderommet anbefales.

## 6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig loftstrapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Innvendig kjellertrapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

**TG-3**

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrapp.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Der må etableres rekkverk på kjellertrappen.

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**

## 6.17 Avløpsrør

| Type avløpsrør                                                                                  | Støpejern   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Synlige avløpsrør i kjeller.                                                                    |             |
| 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          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                | <b>TG-2</b> |
| Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.              |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                   |             |
| Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. |             |

## 6.18 Vannledninger

| Type anlegg                                                                                  | Kobber      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Originale kobberrør i boligen.                                                               |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                            | Nei         |
| 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?                                                        | Ja          |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                         | <b>TG-2</b> |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. |             |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

## 6.19 Elektrisk

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

|                |               |
|----------------|---------------|
| Type sikringer | Skrusikringer |
|----------------|---------------|

|             |               |
|-------------|---------------|
| Type anlegg | Delvis skjult |
|-------------|---------------|

Delvis åpent anlegg i kjeller.

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
|-----------------------------------|-----|

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
|----------------------------------------------------------------------|-----|

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

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Er kabler tilstrekkelig festet? | Ja |
|---------------------------------|----|

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
|----------------------------------------------|--------------|

|                                                                              |              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av elektrisk</b> | <b>TG-2</b> |
|----------------------------------|-------------|

Det er ikke kjent at arbeider på el-anlegget er utført etter 1999.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ut fra alder vil det være hensiktsmessig å oppgradere anlegget.

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

|                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Fundament                                                                                                                          |             |
| Plassert på gulv                                                                                                                   |             |
| Årstall                                                                                                                            |             |
| 1989                                                                                                                               |             |
| Størrelse                                                                                                                          |             |
| 200 liter                                                                                                                          |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                                                                                       | Nei         |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                                                                                         | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                                                                             | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                                                                                                             | Ja          |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.                                                                            |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                      |             |
| Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. |             |

## 6.21 Ventilasjon

|                                                                                                 |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                | Naturlig ventilasjon |
| Boligen har naturlig ventilasjon, avtrekk fra kjøkkenventilator.                                |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                              | <b>TG-2</b>          |
| Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                   |                      |
| Etablering av veggventiler anbefales for en optimal ventilering.                                |                      |

## 6.22 Våtrom

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Det er behov for totalrenovering av våtrommet!                          |     |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                         | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av våtrom****TG-3**

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet, sammen med resten av boligen, står foran totalrenovering dersom eiendommen ikke utvikles til annet formål.

**Anbefalte tiltak**

Ved fortsatt bruk av bygningen til bolig vil det være naturlig med totalrenovering av bygget i sin helhet og særlig baderommet.

**Utbedringskostnader****Over 300 000****6.23 Krypkjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.24 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.25 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.26 Vannbåren varme**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.27 Varmesentral**

Tilgjengelighet

Ikke relevant