

Florvågvegen 223 5305 FLORVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1959

BRA: 165 m²

BRA-i: 165 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

25

TG-2

6

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19941>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

På oppsiden av huset er det fall inn mot bygningskroppen. Nedløp på oppsiden er på venstre side ført bort i rør, på høyre side avsluttet ved terreng.

Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Det er påvist forhøyete fuktverdier i kjellerrom. Dette tyder på svekket drenering.

Anbefalte tiltak

Dreneringsarbeider bør utbedres. Dette anbefales med utgangspunkt i alder og funn av fukt i kjeller.

Det er ikke kjent hvilke masser som er nyttet ved tilbakefylling. Det er heller ikke kjent hvordan sprenging (undersprenging) er utført ved bygging. Disse faktorene gjør at det er vanskelig å sette et prisestimat på utbedring av drenering. Det bør innhentes flere priser. Undertegnede kan kontaktes for anbefalinger.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking i innredet rom bak stue måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det er synlige fuktskader i overflater. På vegg ser man at gipsplater er fuktpreget, på gulvet har laminat sveltet ut. Ukjent hvor tilluftsventil er tilknyttet.

Anbefalte tiltak

Det kan tyde på drenering er svekket og at det bygges opp fukt i mur på oppsiden av huset. Det anbefales uttørring av konstruksjoner, samt at drenering settes på dagsorden. Mekanisk avtrekk og god tilluft anbefales. Utfra byggeår er det sannsynlig ikke nyttet diffusjonssperre i gulvet. Ikke kjent hvordan dette er løst nå.

Utbedringskostnader her gjelder dette rommet, drenering er beskrevet for seg selv.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Septiktank i betong av eldre dato. Innvendige avløpsrør byttet der eier har utført arbeider. Tg2 grunnet alder på septikk, og eldre avløpsrør.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Noe kloakkluft på eiendommen kan tyde på at det er utfordringer med avløpsrør/ septikk. Også noe lukt i underetasje. Forholdet bør undersøkes/ utbedres.

Anbefalte tiltak

Det bør undersøkes hvorfor det oppleves kloakkluft både utenfor huset og på min befaring også i underetasje. Eldre avløpsrør bør settes på vedlikeholdsplan.

Utbedringskostnadene her er vanskelig å sette da man ikke vet årsaken til at det er lukt. Det kan her like godt være et manglende lokk på et gren (kostnad under 20 000) til bytte av septikk og oppgraving (kostnad over 300 000).

Det anbefales kameraundersøkelse av septiktank og avløpsrør. Alternativt røyktest av anlegget. Dette vil sannsynlig avdekke om her er eventuelle lekkasjer, og hva som må gjøres. Kostnader med en slik undersøkelse er i størrelsesorden ca 10 000 eks mva. Jeg har vært i kontakt med lokal rørlegger om dette. Kontaktinfo kan videreformidles.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad hovedetasje.

Oppsummering

Sluk er plassert ca 11 cm lavere enn gulvet. Det er ikke nytt oppforingsringer. Membran kan ikke konstateres å være utført korrekt. Slik jeg kan avdekke utførelse på membran kan det synes å være 2 lag med membran. Det antas at denne er diffusjonstett, da dette er det som oftest benyttes på bad. Dette blir da en uheldig løsning som kan føre til kondensering mellom membranlagene. Her er også benyttet flere slukrister. I praksis betyr dette at her sannsynlig er 3 lag med fliser.

Toalett er også montert for nær veggen, og mangler drengåpning.

Manglende fall, manglende oppføring av sluk, flere lag med membran og fliser, samt feilmontert wc gjør at man anbefaler oppgradering av badet.

Anbefalte tiltak

Renovering av bad.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de eldre vinduene. Dør i underetasje mot terrasse er utsvelt og fuktpreget. Noe trege dører. Liten skade på ytterdør nedre bod.

Anbefalte tiltak

Dør i utleidel mot terrasse er utsvelt og bør settes på vedlikeholdsplan.

Yttervegger

Oppsummering

Eldre/ opprinnelig kledning er slitt og bør byttes. Det er begrenset lufting på tilbygg. På opprinnelig del er grunnmur pusset. Det påvises bortimot ingen lufting på opprinnelig del. Også derfor anbefales utlekting og etterisolering.

Musebånd er ikke påvist på opprinnelig del. Her er antatt for liten åpning for mus å komme inn/ bortimot tett. På tilbygg er det heller ikke musebånd.

Anbefalte tiltak

Kledning på opprinnelig del er vesentlig slitt flere steder. Denne bør settes på vedlikeholdsplan.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom mellom 5 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Dette er ikke uvanlig å oppleve på eldre hus.

Elektrisk

Oppsummering

Eier opplyser at han kan fremlegge samsvarserklæring på arbeider utført i hans eietid. Ikke kursfortegnelse i leilighet. Kursfortegnelse oppe er ok, nede er denne ikke montert. I skap oppe mangler det noe tetting rundt kabler.

Installatør må tette rundt kabler, og levere kursfortegnelse nede.

Anbefalte tiltak

Kursfortegnelse må monteres. Hull i skap må tettes.

Sluttkontroll anbefales.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av overflater

Det er lokalt fall til sluk, avgrenset innenfor dusjsone,. Ellers flatt gulv, noe motfall ved wc.

Bom i fliser på mosaikk i dusjsone. Utvaskete fuger i dusjsone.

Oppsummering av sanitærutstyr

Byttet innredning i 2017. Noe utsvelt etter lekkasje fra vannlås. Denne byttes før salg.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskemaskin er plassert over sluk. Derav er denne ikke kontrollert.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er i underetasje avvik mellom godkjente tegninger og slik boligen er innredet. Dør mellom hoveddel og del som leies ut er ikke etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
20.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Gintaras Nartis

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Vedlagt i salgsoppgaven.

Det er i egenerklæring kommentert at toalettpapir kan sette seg fast. Også derav anbefales det kamerainspeksjon av rør.

Det er avvik mellom opplysninger på hovedbad og mine funn.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Jarleif Amundsen

Telefon: 90717000

Firma: Amundsen Taksering

Epost: jarleifen@gmail.com

Adresse: Grimstadveien 102, 5252

Søreidgrend

Informasjon om boligen

Adresse: Florvågvegen 223, 5305 Florvåg

Kommunenr: 4627

Gårdsnr: 5

Bruksnr: 215

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0101

Byggeår: 1959 - lht Edr

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført i 1959. Nåværende eiere har eiet og bebodd boligen siden 2015.

I deres eietid er det gjort endel arbeider. Det nevnes kort her tilbygg i 2021. Deler av underetasje er det etablert utleiedel, men denne er ikke byggemeldt. Noe vinduer er byttet, de fleste overflater er fornyet. Alt elektrisk er byttet og kan dokumenteres. Yttertak byttet 6-7 år siden. Innvendig røropplegg byttet til rørrør med 2 samleskap. Våtrommene oppgradert i 2016/ 2017. Eier er selv tømrer og har gjort mesteparten av arbeider selv. Dokumentasjon kan ifølge eier fremlegges på elektrisk arbeid. Ikke dokumentasjon på røropplegg da dette er utført av eier. Nytt ildsted i 2017, kontrollert av feievesen ca 2 år siden.

Terrasser med papptekking og rekkverk fra 2023. Noe ufagmessige avslutninger på arbeider på terrasser.

Varmepumpe luft/ luft fra 2022 i stue i hoveddel. Varmepumpe luft/ luft i underetasje fra 2023.

Begge kjøkken byttet i 2016/ 2017.

Bad i hovedetasje har noe utfordringer, se rapport bad hoveddel.

Deler av utvendig bod er tilbygget for ca 5 år siden. Nedre del er ikke ferdig med tanke på avslutninger, yttertak/ tekking, kiste osv. Opprinnelig del er utvendig slitt.

Øvre bod/ uthus er nybygget i 2024. Her er nyttet brukte vinduer/ dører/ materialer.

Det er tidvis noe lukt fra septiktank/ avløp. Jeg har vært på 2 befaringer i forbindelse med utarbeidelse av rapport. På min første befaring var lukt fremtredende. På min andre befaring hadde eier utbedret en knekk på lufting, og lukten ble da ifølge han vesentlig redusert. Likevel oppleves det lukt også på min andre befaring. Det er ikke kjent hvor lukt kommer fra, men lukten var kraftigst da jeg åpnet sikringskap i underetasje. Grunnen til dette vites ikke, og bør identifiseres slik at forholdet kan utbedres.

Grunnmur i betong med naturstein.

Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkelfalset kledning.

Yttertak med takpanner fra 2017/ 2018.

Drenering synes å være svekket. Det er påvist forhøyete fuktverdier i underetasje i utleidel. Ved hulltaking her påvises det sopp i gipsplate.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	165	165	0	0	110
Utvendig bod nederst	26	26	0	0	0
Uthus	11	11	0	0	0
Totalt m²	202	202	0	0	110

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	89	0	0	35
U. etasje	24	24	0	0	47
U. etasje leilighet	52	52	0	0	28
Totalt m²	165	165	0	0	110

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	85	4	Entre ca 7,9 kvm Soverom ca 10,7 kvm Soverom 2, ca 6 kvm Bad/ vaskerom ca 4,7 kvm Stue ca 22,7 kvm Kjøkken ca 13,4 kvm Spisestue ca 19,5 kvm	Bod ca 4,5 kvm
U. etasje	24	23	1	Entre/ gang ca 11,4 kvm ink trapp Soverom ca 11,3 kvm	Bod/ kott ca 1,3 kvm
U. etasje leilighet	52	52	0	Entre ca 5,6 kvm Gang ca 2,9 kvm Kjøkken ca 8,8 kvm Soverom ca 7,1 kvm Stue ca 14,7 kvm Vaskerom ca 2,5 kvm Bad ca 4,6 kvm Innredet rom ca 6 kvm	
Totalt m²	165	160	5		

Bygning: Utvendig bod nederst

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	26	0	0	0
Totalt m²	26	26	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	0	26		Utvendig bod
Totalt m²	26	0	26		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	11	0	0	0
Totalt m²	11	11	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Uthus
Totalt m²	11	0	11		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i betong med utvendig puss.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av grunnmur er pusset.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring 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

På oppsiden av huset er det fall inn mot bygningskroppen.

Nedløp på oppsiden er på venstre side ført bort i rør, på høyre side avsluttet ved terreng.

Manglende fuksikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Det er påvist forhøyete fuktverdier i kjellerrom. Dette tyder på svekket drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dreneringsarbeider bør utbedres. Dette anbefales med utgangspunkt i alder og funn av fukt i kjeller.

Det er ikke kjent hvilke masser som er nyttet ved tilbakefylling. Det er heller ikke kjent hvordan sprenging (undersprenging) er utført ved bygging. Disse faktorene gjør at det er vanskelig å sette et prisestimat på utbedring av drenering. Det bør innhentes flere priser. Undertegnede kan kontaktes for anbefalinger.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Deler av murer er fundamentert på fjell.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemurer i betong og naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Deler av murer er innkledd og lar seg ikke kontrollere.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Opprinnelig trapp mellom etasjer fjernet. Innredet kjøkken og oppgradert bad. Modernisert overflater.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking i innredet rom bak stue måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det er synlige fuktskader i overflater. På vegg ser man at gipsplater er fuktpreget, på gulvet har laminat svelt ut. Ukjent hvor tilluftsventil er tilknyttet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan tyde på drenering er svekket og at det bygges opp fukt i mur på oppsiden av huset. Det anbefales uttørring av konstruksjoner, samt at drenering settes på dagsorden. Mekanisk avtrekk og god tilluft anbefales. Utfra byggeår er det sannsynlig ikke nytted diffusjonssperre i gulvet. Ikke kjent hvordan dette er løst nå.

Utbedringskostnader her gjelder dette rommet, drenering er beskrevet for seg selv.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.5 Balkong, terrasse, platting**

Type	Terrasse
Treterrasse på ca 16 kvm utenfor stue. Nye terrassebord og byttet rekkverk.	
Treterrasse på ca 15 kvm utenfor soverom. Nye terrassebord og byttet rekkverk.	
Treterrasse på ca 15 kvm utenfor kjeller. Nyere terrassebord og rekkverk.	
Treterrasse utenfor leilighet. Denne med slitt overflate (TG2) Rekkverk ok.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygget ca 9 år siden. Nå byttet terrassebord og rekkverk. Arbeidet gjort på egeninnsats av eier som er tømrer.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverk er målt til 98 cm på terrasse utenfor stue, og ca 96 cm utenfor kjeller. (TG2) Ok rekkverkshøyde på terrasse soverom. Den ene terrassen er teknet for ca 9 år siden.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
I tilbygg og stue er det vinduer og terrassedør med 2- lags glass fra 2021. Øvrige vinduer med 2- lags og 3- lags glass i trekarmer eller pvc- karmer fra 2016, 2013, 2005 og eldre. Ytterdører byttet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Diverse vinduer og dører byttet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de eldre vinduene. Dør i underetasje mot terrasse er utsvelt og fuktpreget. Noe trege dører. Liten skade på ytterdør nedre bod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dør i utleidel mot terrasse er utsvelt og bør settes på vedlikeholdsplan.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger i trekonstruksjoner/ bindingsverk med utvendig malt enkeltfaset kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I forbindelse med tilbygg er det naturlig montert ny kledning på dette.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Eldre/ opprinnelig kledning er slitt og bør byttes. Det er begrenset lufting på tilbygg. På opprinnelig del er grunnmur pusset. Det påvises bortimot ingen lufting på opprinnelig del. Også derfor anbefales utlekting og etterisolering.

Musebånd er ikke påvist på opprinnelig del. Her er antatt for liten åpning for mus å komme inn/ bortimot tett. På tilbygg er det heller ikke musebånd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledning på opprinnelig del er vesentlig slitt flere steder. Denne bør settes på vedlikeholdsplan.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilkomst via loftstrapp i entre.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Renner og nedløp i plast og metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp byttet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Noe beslag på nedside ved terrasse kunne vært utført bedre mtp beslag.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak. Utført med sutak og papp på opprinnelig del, vindtetteduk og takpanner på tilbygget del.	
Inspisert fra	Fra bakken
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
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Yttertak tekket med takpanner. Både lekter, feder, papp, beslag og takpanner byttet i eiers eietid.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet takpanner, renner og beslag.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Beslag ved terrasse kan med fordel forlenges. Papp, renner og beslag, samt takpanner er byttet.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag mellom etasjene i boligen.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom mellom 5 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Dette er ikke uvanlig å oppleve på eldre hus.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Pusset teglpipe med tilknyttet ildsted i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert i stue. Innerplate i vedovn byttes før salg.(Innkjøpt og står i huset)	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ny vedovn i 2015. Branntilsyn i 2023 uten anmerkninger.	

6.15 Kjøkken: Underetasje.

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

Vinkelformet kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Her er ventilator, frittstående komfyr, plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Mosaikkfliser mellom overskap og underskap. 1 skapdør mangler.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Innredning og hvitevarer byttet i 2017.

6.16 Kjøkken: Hoveddel**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

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med hvite høyglansfronter og laminaerte benkeplater. Her er høyskapmontert stekeovn og mikro, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin og plass til kjølfrys. Noe spiseplass ved barløsning.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er i underetasje avvik mellom godkjente tegninger og slik boligen er innredet. Dør mellom hoveddel og del som leies ut er ikke etablert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen har fått ferdigattest basert på tegninger.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp montert i huset i tilbygget del.	
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 trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast i boligen.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet diverse avløpsrør i forbindelse med oppgraderinger. Dette gjort som egeninnsats.	
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?	Ukjent

Septiktank i betong av eldre dato. Innvendige avløpsrør byttet der eier har utført arbeider. Tg2 grunnet alder på septikk, og eldre avløpsrør.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Noe kloakklukt på eiendommen kan tyde på at det er utfordringer med avløpsrør/ septikk. Også noe lukt i underetasje. Forholdet bør undersøkes/ utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør undersøkes hvorfor det oppleves kloakklukt både utenfor huset og på min befaring også i underetasje. Eldre avløpsrør bør settes på vedlikeholdsplan.

Utbedringskostnadene her er vanskelig å sette da man ikke vet årsaken til at det er lukt. Det kan her like godt være et manglende lokk på et gren (kostnad under 20 000) til bytte av septikk og oppgraving (kostnad over 300 000).

Det anbefales kameraundersøkelse av septikktank og avløpsrør. Alternativt røyktest av anlegget. Dette vil sannsynlig avdekke om her er eventuelle lekkasjer, og hva som må gjøres. Kostnader med en slik undersøkelse er i størrelsesorden ca 10 000 eks mva. Jeg har vært i kontakt med lokal rørlegger om dette. Kontaktinfo kan videreformidles.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.20 Vannledninger



Vannfordelerskap i underetasje. Plassert på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør byttet til rør-rør-opplegg med 2 stk fordelerskap.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
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

Nyere internt røropplegg. 2 fordelerskap montert. Stoppekran plassert bak/ ved wc i underetasjen.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap underetasje.

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

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskap i hoveddel er plassert i gang bak skap utenfor bad. Dette med jordfeilsautomatsikringer og overspenningsvern av nyere dato.

Sikringsskap i underetasje med 6 stk jordfeilsautomatsikringer, minusmåler og hovedsikring.

Type anlegg Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Skiftet store deler av elektrisk anlegg i huset.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Ja

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

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk TG-2

Eier opplyser at han kan fremlegge samsvarserklæring på arbeider utført i hans eietid. Ikke kursfortegnelse i leilighet. Kursfortegnelse oppe er ok, nede er denne ikke montert. I skap oppe mangler det noe tetting rundt kabler. Installatør må tette rundt kabler, og levere kursfortegnelse nede.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kursfortegnelse må monteres. Hull i skap må tettes. Sluttkontroll anbefales.

6.22 Varmesentral

Type anlegg Annet

Oppvarmet med panelovner, vedovn og varmekabler. Varmepumper luft/ luft fra henholdsvis 2022 og 2023.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

Filterbytte 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

150 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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på stativ/ hylle

Årstall

2016

Størrelse	
80 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon i hoveddel. Aggregat plassert på loft med enkel tilkomst.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsanlegg montert på loft. Dette anlegget håndterer hovedetasje.	
Når var siste service på anlegget?	
2024 med filterbytte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Bad underetasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er helfliset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I 2017 ble badet oppgradert. Her ble byttet røropplegg, elektrisk og badet ble bygget opp fra ferdig gulv.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er lokalt fall til sluk, avgrenset innenfor dusjsone. Ellers flatt gulv, noe motfall ved wc. Bom i fliser på mosaikk i dusjsone. Utvaskete fuger i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Badet oppgradert ca 2017.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med wc, servantskap og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Byttet innredning i 2017. Noe utsvelt etter lekkasje fra vannlås. Denne byttes før salg.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Avtrekksvifte styrt av lysbryter.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt**TG-1****Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliselagt gulv og sokkel. Malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Oppgradert vaskerom.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke fliselagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det er ikke tilkomst til sluk på befaringdag. Ifølge eier er denne plassert under vaskemaskin.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-IU**

Vaskemaskin er plassert over sluk. Derav er denne ikke kontrollert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med 2 stk varmtvannsbereidere, samt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Ikke foretatt da tilstøtende rom er fliselagt bad. Det er på badetinspeksjonsluke til vannkran. Ikke påvist noe uvanlig her. Denne er like ved vaskerommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Våtrom: Bad hovedetasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Sluk er plassert ca 11 cm lavere enn gulvet. Det er ikke nytt oppforingsringer. Membran kan ikke konstateres å være utført korrekt. Slik jeg kan avdekke utførelse på membran kan det synes å være 2 lag med membran. Det antas at denne er diffusjonstett, da dette er det som oftest benyttes på bad. Dette blir da en uheldig løsning som kan føre til kondensering mellom membranlagene. Her er også benyttet flere slukrister. I praksis betyr dette at her sannsynlig er 3 lag med fliser. Toalett er også montert for nær veggen, og mangler drengåpning. Manglende fall, manglende oppføring av sluk, flere lag med membran og fliser, samt feilmontert wc gjør at man anbefaler oppgradering av badet.

Anbefalte tiltak

Renovering av bad.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.29 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, parkett og flis. Ny laminat i stue utleiedel. Noe bom i fliser. Noe utsvellt skjøter på laminat.

Vegger med malte plater. Flere rom er nymalt, ellers alminnelig slitasje. Fuktskade i vegg i utleiedel.

Himlinger med glatte malte plater. Alminnelig slitasje.

Bolig generelt: I eiers eietid er de fleste overflater berørt med modernisering. Siden ca 2016 har de fleste overflater blitt malt eller skiftet.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant