

Stangelandsvegen 357 4354 VOLL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 239 m²

BRA-i: 239 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

14

TG-3

10

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23084>

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

- Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
- Eier opplyser at det er mangelfull drenering/fuktsikring på østside.
 - Registrert stedvis fuktinnslag, samt fukt i påforet vegger i kjeller på befaringsdagen. Hulltaking ikke foretatt.
 - Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette vil kunne føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.
 - Stedvis salt utslag på synlig grunnmur.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Kupert terreng omkring boligen, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

- Kontroll/oppspyling av drenc anbefales.
Bedre ventilerings anbefales utført.
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Ingen umiddelbar behov ved dagens bruk.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i puss.
Mangel puss omliggende vindu i utleiedel, synlig korrosjon i armering i overdekning.

Anbefalte tiltak

- For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Pusse i vindu utleiedel.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

- Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

- For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Rekkverk bør etableres.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjeller

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

Fuktutslag ved overflatemåling av påforet vegg, registrert kondensering på overflater.

Registreringer skyldes mangelfull drenering/fuktsikring, samt mangelfull ventilering av konstruksjonen. Hulltaking ikke foretatt.

Utleiedel

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra stue.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering anbefales utført.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Ingen umiddelbar behov ved dagens bruk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år.

Tilstand er satt iht alder.

Sprekk i pappet tak utleiedel, tegn til nedbrytning i underliggende treverk.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid på taktekking er utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Utbedre tetting over utleiedel.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller befaringsdagen.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader overflater generelt

Overflater hoveddel hovedsakelig oppgradert mellom 2012-2020.

Overflater utleiedel oppgradert i 2019.

Stedvis noe brukslitasje/svelling i skjøter og spenninger/knirk i overflater toppdekke.

Deler av laminatgulv og smartpanel er ikke montert i anbefalt forband.

Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker.

Stedvis krakelering i innvendige hjørner tapet.

Riss i overgang vegg/tak ved listefri utførelse.

Mangeende taklist ved trapp 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Isolere betongdekke.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubehandlet pipe/bly over tak, lekkasjer kan oppstå ved mangelfull behandling.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Montere pipebeslag over tak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket/åpen tretrapp fra byggeår. Oppgradert i overflater til 2. etasje i senere tid.

Stedvis spenninger/knirk i trinn.

Trinn er ikke barnesikret.

Manglende rekkverk på nedre del av vange til 1. etasje.

Manglende håndløper på del av vegg.

Korte inntrinn ift. dagens standard/trappeformel.

Lav høyde i trapp ved nedgang til kjeller, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk, håndløper, samt sikre trinn anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering

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

Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.

Bad fra byggeåret, oppgradert i vegg overflater og utstyr i senere tid.

Belegg på gulv og tapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Stråleovn.

Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør.

Ca 45 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er ikke påvist fukt.

Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling

Merknader:

- Skade i belegg i sluk og ved oppbrett i dørterskel.

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.

- Iring på vann tilførsel til sisternen.

- Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

- Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant.

-Naturlig avtrekk tilfredsstiller ikke dagens krav til utluftning, manglende luftespalte i dør, kondensering vil oppstå.

- Stedvis krakelering/ujevn tapet.

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: 1. etasje - Utleiedel

Oppsummering av overflater

Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør skal være minimum 25mm.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

- Variabel fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen, noe misfarging i fuger. Plater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere dørterskel og oppbrett av belegg.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen lufterventiler i ringmuren.

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 73% RF

Krypkjeller/rom under tilbygg er normalt en risiko konstruksjon og bør kontrolleres med jevne mellomrom.

Anbefalte tiltak

Opprette ventilering i krypkjeller og kjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk ved entre er 86 cm, og lavt ift. dagens krav.

Balkonger, platting, terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Stedvis riss i fuger og avskalling i flis ved overbygget platting ved entre. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal slitasje i overflater terrassebord/rekkverk, noe nedbrytning/avskalling registrert i overflater.

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Heve rekkverk ved entre.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder og stand, hovedsakelig skiftet i 2013.
Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
 - Manglende sålebenk under vindu, og tetting omliggende vindu ved utleiedel. Utett bygning, fare for for lekkasjer.
 - Svelling i nedre del av foring tilknyttet terrassedør og ytterdør utleiedel, ingen utslag på fukt.
 - Koblet takvindu på bad, kondensering/nedbrytning i treverk, oppmalt i senere tid. Ingen registrert fukt ved overflatemåling
 - Registrert råte i kjellerdør, nedbrytning/slitt kjellervinduer.Tg:3
 - Punktert glass i kjeller vinduer.
 - Manglende tetting/list mellom stuevinduer øst, anbefales utbedret for hindre lekkasjer.
- Estimert reparasjonskostnad: 20 -40 000,-

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

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

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

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

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

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Montere beslag i sålebenk, tette omliggende vindu.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra 2013.

- Det er stedvis nedbrytning/avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Det er benyttet musekoster bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Eier opplyser at det ble registrert mus i yttervegg spisestue 1. etasje ved renovering i 2020, musetetning/koster montert i den forbindelse.
- Korrodering ventil hetter.
- Det er ikke etablert drenshull i nedre skift i teglstein. Det bør være en avstand på 5 cm her med god lufting i topp og gode drenshull.
- Manglende beslag i overgang ringmur/yttervegg i tegl, dette kan føre til fuktinnslag.
- Liten avstand mellom kledning og platting ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og teglstein.

Beslag anbefales montert og i overgang ringmur/teglvegg , videre anbefales vegg behandlet med diffusjonsåpen maling.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Loftsluke, deler av bjelkelag, og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering.

Treverket anbefales behandlet for borebiller om aktivitet skulle oppdages.

Montere isolert loftsluke, isolere ventilasjonsrør og justere isolasjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten hoveddel.

Ukjent konstruksjons oppbygging pulttak utleiedel, ingen registrert fukt eller kondensering innvendig.

Anbefalte tiltak

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

Kott er ikke kontrollert, manglende kottdører.

Foreta rettinger av tak ved fremtidig skifte av takteking.

Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjons oppbygging utleiedel.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfanger ved takfot, anbefales montert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering.

Knirk/spenninger i gulv.

Avskalling i tapet under vindu.

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.

- Irling på vann tilførsel til sisternen.

- Tilførsel kaldt vann ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

- Det registreres sen avrenning i servant på våtrom i utleiedel.
- "Klukkelyd" i rør under vask. Tg:2.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av avrenning av avløpsrør under kjøkken hoveddel.

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.
- Avrenning fra fordeler skapet er ikke påvist. Skap montert i krypkjeller.
- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
- Korrodering i vannkrane i kjeller.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Montere waterguard i fordeler skap for vann.

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

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Kontroll av stoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2020, stedvis fra byggeåret.

Merknad:

- Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.
- Enkelte stikk er ikke jordet.
- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
- Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Montere avløps på sikkerhetsventil.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilasjon, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1. etasje - Utleiedel

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra stue.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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

Vindu i kjelleretasjen er for små som rømningsvindu. Ingen behov for tiltak ift. dagens bruk.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

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

Eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.9.2024

Rapportdato
27.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **André Strand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Anne Monica Line**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningsesakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom leiligheter.

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

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

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

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: **Stangelandsvegen 357, 4354 Voll**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **6**

Bruksnr: **37**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1970 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur i tegl og betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler

Etasje skillet i tre bjelkelag og betong.

Saltak i tre som er tekket med eternitt.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass, stedvis enkle glass i kjeller.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis oppgradert innvendig og utvendig i senere tid.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	73	73	0	0	0
1. etasje	114	114	0	0	34
Kjeller	52	52	0	0	0
Totalt m²	239	239	0	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	73	73	0	Gang, 5 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	114	114	0	Entre/gang, kontor, wc, kjøkken/spisestue og stue. - BRA-i (internt bruksareal) Utleie del: Stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	52	0	52		Uinnredet rom/grovkjeller. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	239	187	52		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming samt manglende plantegninger på befaringsdagen. Sjakt/innkassing medregnet i arealer.

Terrasse - 34 m² - TBA

Takhøyde i kjeller ca 2,0-2,05

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

-Eier opplyser at det er mangelfull drenering/fuksikring på østside.

-Registrert stedvis fuktinnslag, samt fukt i påforet vegger i kjeller på befaringsdagen. Hulltaking ikke foretatt.

-Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette vil kunne føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg.

-Stedvis salt utslag på synlig grunnmur.

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

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

Kupert terreng omkring boligen, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Tg:3.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Bedre ventilering anbefales utført.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Ingen umiddelbar behov ved dagens bruk.

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

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, noe avskalninger i pussen. Mangel puss omliggende vindu i utleiedel, synlig korrodering i armering i overdekning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Pusse i vindu utleiedel.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst via kjeller.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 73% RF	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren. Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 73% RF Krypkjeller/rom under tilbygg er normalt en risiko konstruksjon og bør kontrolleres med jevne mellomrom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette ventilering i krypkjeller og kjeller.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Kjeller

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

Fuktutslag ved overflatemåling av påforet vegg, registrert kondensering på overflater. Registreringer skyldes mangelfull drenering/fuktsikring, samt mangelfull ventilering av konstruksjonen. Hulltaking ikke foretatt.

Utleiedel

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering anbefales utført.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Ingen umiddelbar behov ved dagens bruk.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Rekkverk ved entre er 86 cm, og lavt ift. dagens krav. Balkonger, platting, terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Stedvis riss i fuger og avskalling i flis ved overbygget platting ved entre. Ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal slitasje i overflater terrassebord/rekkverk, noe nedbrytning/avskalling registrert i overflater. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling må påregnes. Heve rekkverk ved entre.</p>	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører og med 2-lags glass. Enkelte enkle glass i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder og stand, hovedsakelig skiftet i 2013.
Nedbrytning/avskalling i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
 - Manglende sålebank under vindu, og tetting omliggende vindu ved utleiedel. Utett bygning, fare for lekkasjer.
 - Svelling i nedre del av foring tilknyttet terrassedør og ytterdør utleiedel, ingen utslag på fukt.
 - Koblet takvindu på bad, kondensering/nedbrytning i treverk, oppmalt i senere tid. Ingen registrert fukt ved overflatemåling
 - Registrert råte i kjellerdør, nedbrytning/slitt kjellervinduer.Tg:3
 - Punktert glass i kjeller vinduer.
 - Manglende tetting/list mellom stuevinduer øst, anbefales utbedret for hindre lekkasjer.
- Estimert reparasjonskostnad: 20 -40 000,-

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

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

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

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

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

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Montere beslag i sålebank, tette omliggende vindu.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning skiftet i 2013, eier opplyser deler av yttervegg ble etterisolert i den forbindelse. For ytterligere informasjon konferer med eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Utvendig kledning fra 2013.

-Det er stedvis nedbrytning/avskalling i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Det er benyttet musekoster bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

-Eier opplyser at det ble registrert mus i yttervegg spisestue 1. etasje ved renovring i 2020, musetting/koster montert i den forbindelse.

-Korrodering ventil hetter.

- Det er ikke etablert drenshull i nedre skift i teglstein. Det bør være en avstand på 5 cm her med god lufting i topp og gode drenshull.

- Manglende beslag i overgang ringmur/yttervegg i tegl, dette kan føre til fuktinnsig.

- Liten avstand mellom kledning og platting ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og teglstein.

Beslag anbefales montert og i overgang ringmur/teglvegg, videre anbefales vegg behandlet med diffusjonsåpen maling.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjon, uvisst om det er aktivitet.

Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Loftsluke, deler av bjelkelag, og avkast ventilasjon er ikke isolert, kondensering og fuktskader vil oppstå ved bruksendring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette bedre ventilering.

Treverket anbefales behandlet for borebiller om aktivitet skulle oppdages.

Montere isolert loftsluke, isolere ventilasjonsrør og justere isolasjon.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten hoveddel. Ukjent konstruksjons oppbygging pulttak utleiedel, ingen registrert fukt eller kondensering innvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Kott er ikke kontrollert, manglende kottdører. Foreta rettinger av tak ved fremtidig skifte av takteking. Anbefaler nærmere kontroll av konstruksjons oppbygging utleiedel.	

6.12 Takteking

Type teking	Eternittplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
<p>Taket er tekking med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år.</p> <p>Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Sprekk i pappet tak utleiedel, tegn til nedbrytning i underliggende treverk.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Forventet levetid på taktekking er utgått, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.</p> <p>Ved sanering av asbestsementplater påpekes det at dette er spesialavfall.</p> <p>Utbedre tetting over utleiedel.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 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
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
<p>Det er ikke montert snøfanger ved takfot, anbefales montert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.</p>	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke, Støpt gulv på grunn
2.etasje	<p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 22 mm på total planhet gulv på soverom ved bad nord.</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 40 mm på total planhet gulv på soverom sør.</p>
1.etasje	<p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 34 mm på total planhet gulv i stue.</p> <p>Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 23 mm på total planhet kjøkken/spisestue.</p>
Kjeller	Grovstøpt, ikke nivellert.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.

Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom i kjeller befaringsdagen.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader overflater generelt

Overflater hoveddel hovedsakelig oppgradert mellom 2012-2020.

Overflater utleiedel oppgradert i 2019.

Stedvis noe brukslitasje/svelling i skjøter og spenninger/knirk i overflater toppdekke.

Deler av laminatgulv og smartpanel er ikke montert i anbefalt forband.

Stedvis pappet tak fra byggeåret, påregnelig normalt med riss/sprekker.

Stedvis krakelering i innvendige hjørner tapet.

Riss i overgang vegg/tak ved listefri utførelse.

Mangeende taklist ved trapp 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Isolere betongdekke.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Estimert kostnad er kun ett estimat.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubehandlet pipe/bly over tak, lekkasjer kan oppstå ved mangelfull behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Montere pipebeslag over tak.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.16 Kjøkken: Utleiedel 2019****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 med grå slette fronter og laminert benkeplate.
Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker.

Merknad:

- Svelling i benkeplate ved platetopp, ujevn skjøt benkeplate. Tg:2.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
- Begynnende avskalling på mdf plater ved platetopp.

Generell info:

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.17 Kjøkken: Hoveddel - 2013**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 med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen bruksmerker.

Merknad:

- Skade i skjøt benkeplate.
- Svelling i bunnplate under kjøleskap.
- Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.
- "Klukkelyd" i rør under vask. Tg:2.

Generell info:

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Ja

Vindu i kjelleretasjen er for små som rømningsvindu. Ingen behov for tiltak ift. dagens bruk.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Eldre brannslukningsapparat.

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Vannuttak på yttervegg, ingen registrert fukt eller kondensering. Knirk/spenninger i gulv. Avskalling i tapet under vindu.</p> <ul style="list-style-type: none">- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.- Iring på vann tilførsel til sisternen.- Tilførsel kaldt vann ikke tilkoblet på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket/åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
<p>Innvendig trapp er en lukket/åpen tretrapp fra byggeår. Oppgradert i overflater til 2. etasje i senere tid.</p> <p>Stedvis spenninger/knirk i trinn.</p> <p>Trinn er ikke barnesikret.</p> <p>Manglende rekkverk på nedre del av vange til 1. etasje.</p> <p>Manglende håndløper på del av vegg.</p> <p>Korte inntrinn ift. dagens standard/trappeformel.</p> <p>Lav høyde i trapp ved nedgang til kjeller, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk, håndløper, samt sikre trinn anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Eier opplyser at bolig er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom utleiedel.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknad:

- Det registreres sen avrenning i servant på våtrom i utleiedel.
- "Klukkelyd" i rør under vask. Tg:2.

Ledningsnett

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av avrenning av avløpsrør under kjøkken hoveddel.
Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Eier opplyser at bolig er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe oppgradert i forbindelse med oppgradering av kjøkken og våtrom utleiedel.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.
- Avrenning fra fordeler skapet er ikke påvist. Skap montert i krypkjeller.
- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
- Korrodering i vannkrane i kjeller.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere waterguard i fordeler skap for vann.

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

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Kontroll av stoppekran.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at el-anlegg i hovedsak ble oppgradert i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2020, stedvis fra byggeåret.

Merknad:

- Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.
- Enkelte stikk er ikke jordet.
- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01:1999
- Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1996
Størrelse
200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Bereder er plassert i rom uten sluk.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig. Montere avløps på sikkerhetsventil.</p>	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har naturlig ventilasjon, tilluftsventiler i vindu og ventiler i vegg. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

6.26 Våtrom: 2. etasje - Bad

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

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

Overflater og utstyr fremstår normal stand iht. alder.

Bad fra byggeåret, oppgradert i vegg overflater og utstyr i senere tid.

Belegg på gulv og tapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Stråleovn.

Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør.

Ca 45 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er ikke påvist fukt.

Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling

Merknader:

- Skade i belegg i sluk og ved oppbrett i dørterskel.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.
- Iring på vann tilførsel til sisternen.
- Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
- Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant.
- Naturlig avtrekk tilfredsstillende ikke dagens krav til utluftning, manglende luftespalte i dør, kondensering vil oppstå.
- Stedvis krakelering/ujevn tapet.

Anbefalte tiltak

Våtrom må påregnes oppgradert.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Våtrom: 1. etasje - Utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 48 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 16 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrist.

Det er ikke oppbrett av membran/belegg i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Våtrom fra 2019.

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?

Ja

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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.</p> <p>Merknader:</p> <p>-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør skal være minimum 25mm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.</p> <p>- Variabel fuktverdier i nedre del av vegg i dusjnisen, noe misfarging i fuger. Plater er ikke montert i skinne iht. monteringsbeskrivelse.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Montere dørterskel og oppbrett av belegg.</p> <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

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
<p>Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normal brukslitasjer registrert.
"Treg" avrenning i servant, påregnelig med rengjøring av vannlås.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra stue.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Innvendige dører med i profilert hvit utførelse.
Normal bruksslitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte karmen mangler pluggen i innfestningshull.
- Enkelte dører henger og tar i karm.

6.29 Øvrig: Arealer

Beskrivelse

Driftsbygning antatt oppført i 1966, stedvis tilbygd.
Grunnmur i stedstøpt betong og betongstein.
Etasjeskillet i stedstøpt betong og hulldekker.
Yttervegger i teglstein og reisverk som utvendig er kledd med stålplater og trepaneler.
Saltak i tre(grindbygg) som er tekket med eternit/stålplater.
Driftsbygning
2.etasje - 630 m2
1.etasje - 660 m2
Kjeller - 290 m2
Tot - 1580 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknader:

-Stedvis manglende sikring i bygg, som feks. ved silo, anbefales utbedret.
Bygningen er stedvis noe slitt det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
Ved sanering av asbestsement plater påpekes det at dette er spesialavfall.
Bygninger har stedvis en spesiell karakter, samt at det var begrenset tilkomst for oppmåling i enkelte rom på befaringsdagen. Arealer må derfor betraktes som ca.
Bygninger er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Hønshus/garasje - 136 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal) Antatt oppført i 1970.
Bygninger er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Rominndeling:

Entre, bi-inngang, kjøkken, stue, bad og forsamlingslokale.
Bod.

Garasje

1.etasje - 81 m2
Kjeller - 41 m2
Tot - 122 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant