

Hillesvikvegen 24 5685 UGGDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1959

Areal (BRA): 46 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/5508>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Totalvurdering

Beskrivelse:

Eldre bad med overflater av belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt servant.

Levetid:

Vanlig levetid for membran/tettesjikt er fra 15 til 25 år.

Levetiden kan variere avhengig av hvordan rommet er blitt brukt.

Vurdering:

Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom. På grunn av alderen på rommets installasjoner, tettesjikt/membran og eldre sluk, er det økt risiko for skader og følgeskader. Det måles også motfall til sluk på gulvet. Det er derfor ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

For å oppfylle dagens krav til våtrom, innebærer det ofte totalreovering som medfører betydelige kostnader. Estimater gjelder for dette.

Anbefalte tiltak

Rommet benyttes i dag. Det er opp til ny eier å ta stilling til om de vil bruke rommet slik det fremstår i dag med den risikoen det innebærer, eller gjøre en oppgradering av rommet.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Halvparten av den forventede levetiden for drenering er brukt opp, og det er indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terrengt bør ha fall ut fra boligen for å unngå unødvendig fuktbelastning. Dette er spesielt viktig om det er skrånende terreng eller om det er mulighet for vannoppsamling mot boligen. Det anbefales 2 cm fall per meter minst 3 meter ut fra boligen, eventuelt gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå og bør ledes videre i drenerør i grunnen for å unngå unødvendig fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over. Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det er påvist riss, sprekker eller skader som gir indikasjon på jordtrykk eller setninger i bygget.

Anbefalte tiltak

Det er normalt at boligen setter seg etter byggeår. Sprekkene har nok vært der over en lengre periode og tiltak anses ikke som nødvendig med mindre det skjer endringer.

Årsak er vanskelig å si noe om, da det kan være flere årsaker.

Krypkjeller

Totalvurdering

Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Det finnes i hovedsak to fremgangsmåter for å minske fuktnivåene, enten ved å heve temperaturen eller ved å senke mengden vanndamp i luften. Jo varmere luften er jo mer vanndamp kan den bære, og for et krypkjeller det vanligste tiltaket å isolere rett mot bakken. Hvis ikke temperaturen økes må mengden vanndamp minskes, noe som gjøres ved å avfukte eller bytte ut den fuktige luften. I praksis betyr det å minske fuktnivået i eksisterende luft med en avfukter eller å bytte ut den fuktige luften med mekanisk ventilasjon. Uansett hvilken metode som velges bør det legges aldersbestandig plast mot bakken i forbindelse med forbedringstiltakene.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Vinduer/dører bærer preg av slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold. Det er råteskade i flere sprosser. Disse bør skiftes/fjernes.

Anbefalte tiltak

Viser til vurderingene og tiltakene som er nevnt over.

Yttervegger

Totalvurdering

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold.

Det mangler musebånd i nedre kant av konstruksjon. Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Takkonstruksjonen har nedbøying/skjevheter. Det ansees ikke som nødvendig med utbedringstiltak.

Taktekking

Totalvurdering

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Utstyr på tak

Totalvurdering

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere, eventuelt kan dette monteres når taktekkingen skal skiftes.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Skorstein med ildsted i stue.

Avvik:

Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplyst avvik fra eier (dårlig lukkemekanisme på sotluke). For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Det anbefales å kontakte kommunen for å innhente informasjon fra siste tilsyn, eller eventuelt få dette gjennomført. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune, men normalt hvert fjerde år. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.

Trapp

Totalvurdering

Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Trappen knirker mye, det kan skyldes flere årsaker. Ny eier bør vurdere om de ønsker å gjøre tiltak.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Vannledninger

Totalvurdering

Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelskap. Det mangler også lekkasjesikring med avrenning til rom med sluk.

Det mangler tettehylse på vannrør i rom uten sluk (kjøkken), som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Varmtvannsbereder

Totalvurdering

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Ventilasjon

Totalvurdering

Det er rom i boligen med manglende eller utilstrekkelig ventilering. Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i rom der det mangler eller er utilstrekkelig. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Dette innebærer at boligen får tilført frisk luft og at forurenset luft fraktes ut. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Eier opplyser at tilbygget ikke er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

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

Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet. - Det anbefales at det blir gjennomført jevnlig kontroll av både røykvarslere og slukkeutstyr.

Registrerte avvik:

- Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

24.5.2023

Rapportdato

27.5.2023

Hjemmelshavere

Navn: Kåre Amland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Mona Bårdsen Amland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Mottatt egenerklæring:

Jeg har mottatt en utfylt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Øvrige kilder og dokumenter:

I forkant av befaringen ble eieren/oppdragsgiveren bedt om å legge frem egenerklæring, eventuelle tidligere salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant informasjon og dokumentasjon om eiendommen og boligen. Om disse dokumentene/opplysningene er fremlagt, vil dette fremgå i rapporten under relevante avsnitt. Jeg har også hentet informasjon fra eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret, dette gjelder opplysninger om eiendommen som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, osv.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: David Haltvik

Telefon: 905 34 740

Firma: Hardingtakst AS

Dato: 27.5.2023

Adresse: www.hardingtakst.no,

Epost: david@hardingtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Me tilbyr mellom anna:

- Tilstandsrapport
- Verditakst/verdivurdering
- Tomtetakst
- Forhåndstakst
- Byggteknisk rådgjeving
- Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Les meir om oss på heimesida vår www.hardingtakst.no eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

Egne premisser:

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. Boligen er møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Informasjon om boligen

Adresse: Hillesvikvegen 24, 5685 Uggdal

Kommunenr: 4616

Gårdsnr: 38

Bruksnr: 7

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1959 – Kilde: eier

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:

Eiendommen har en landlig beliggenhet Reksteren i Tysnes kommune. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse. Eiendommen har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten er opparbeidet med hage og plen. Ellers fremstår tomten som en naturtomt.

Utvendig beskrivelse:

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning.
Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke.
Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av betongtakstein, med tilhørende beslag.
Ellers er det oppført et uthus på eiendommen.

Innvendig beskrivelse:

Boligen er innredet over to plan. Innvendige overflater har en normal standard. Våtrom har en eldre og lav standard etter dagens krav. Kjøkken har en normal/god standard.

Tekniske installasjoner:

Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler i entre og på bad, luft-til-luft varmepumpe og skorstein med ildsted i stue/kjøkken. Det er vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

Vesentlig vedlikehold og utskiftninger:

- Boligen er tilbygget i
 - Boligen er tilbygget i 2003/04.
 - Kledning er skiftet i 2003/04. - Det er også opplyst etterisolert.
 - Alle vinduer og ytterdører (utenom et vindu i krypkjeller) er skiftet i 2003/04.
 - Takteking er skiftet i 2003/04, inkludert nye takrenner og nedløp.
 - Vedovn er skiftet i 2003/04.
 - Bad er oppgradert i 2003/04.
 - Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2015.
 - Delvis vedlikehold/utskiftninger av innvendige overflater.
 - Rørøpplagg for vann/avløp er skiftet i 2003/04.
 - Det er skiftet varmtvannsbereder i 2021.
 - Skiftet det elektriske anlegget i 2003/04.
 - Det er montert luft-til-luft varmepumpe i ca 2019.
- Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Dokumentasjon:

Jeg har ikke mottatt eller fått fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført de siste fem årene. Eier opplyser at alle arbeider utenom arbeid på det elektriske anlegget er utført som egeninnsats av ufaglært.

Generelt om tilstandsgrader:

Vi vurderer boligen basert på hvordan den ble bygget og hvilke regler som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Vi ser etter avvik som påvirker og reduserer boligens funksjon og verdi, og som er i tråd med forskriften til avhendingsloven. Noen rom og bygningsdeler, som våtrom, samt forhold knyttet til sikkerhet, slik som brann, rekkverk og trapper, skal vurderes i henhold til dagens regelverk. I følge dagens regelverk kan disse få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis kreves utbedring av avvikene.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	38	38	0	Entre, bad, gang m/trapp, stue og kjøkken.	
Loftsetasje	8	8	0	Gang m/trapp og 2 soverom.	
Totalt	46	46	0		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	15	0	15		Bod.
Totalt	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt med lasermåler. Det er bruken av rommet på befaringsdagen som har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom (P-rom), selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller om bruken er i strid med teknisk forskrift. Se for øvrig takstmannens retningslinjer for arealmåling.

Areal og markedsverdi:

Eiendommens markedsverdi kan ikke utelukkende baseres på en matematisk beregning av antall kvadratmeter oppgitt i rapporten. Arealopplysninger alene er ikke tilstrekkelig for å fastsette eiendommens verdi. Faktorer som standarden på våtrom, kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden er vanligvis avgjørende for markedsvurderingen i distriktet.

Kommentar:

- Det er en krypkjeller uten måleverdig areal.
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde. Kott på loft har ikke målbart areal.
- Det er nivåforskjell mellom gulvene i 1. etasje mellom entré og gang.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

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

Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke fuksikring på utsiden av bygget.

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

Ja

Drenering har en normal levetid på 20 til 60 år.

Det blir anbefalt å utføre vedlikehold av dreneringssystemet med dreneringsrør hvert 1-5 år.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ja

Viser til totalvurdering.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Ja

Viser til totalvurdering.

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Ja

Viser til totalvurdering.

Totalvurdering av drenering

Halvparten av den forventede levetiden for drenering er brukt opp, og det er indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terrengen bør ha fall ut fra boligen for å unngå unødvendig fuktbelastning. Dette er spesielt viktig om det er skrånende terreng eller om det er mulighet for vannoppsamling mot boligen. Det anbefales 2 cm fall per meter minst 3 meter ut fra boligen, eventuelt gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå og bør ledes videre i drenerør i grunnen for å unngå unødvendig fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over. Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
-------------------------	---------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Grunnforholdene er ikke kjent, så vurderingen av fundamentet og grunnforholdene er begrenset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
---	----

Viser til totalvurdering.

Totalvurdering av grunnmur og fundament	
---	--

Det er påvist riss, sprekker eller skader som gir indikasjon på jordtrykk eller setninger i bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
--	----

Det er normalt at boligen setter seg etter byggeår. Sprekkene har nok vært der over en lengre periode og tiltak anses ikke som nødvendig med mindre det skjer endringer.

Årsak er vanskelig å si noe om, da det kan være flere årsaker.

Beskrivelse

Deler av boligen er oppført over krypkjeller. (Opprinnelig del)

Tilgang:
Utvendig adkomst via dør/luke i ringmur/grunnmur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
--	----

Det er ikke fuktsikring med plast elr. tilsvarende.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
---	----

Det er fukt/fuktighet, dette kan være på grunn av fukt fra grunnen, kondens eller fuktinnslag i ringmur.

Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
--------------------------------	-----

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
---	----

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
--	-----

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er foretatt en tilfeldig måling av vektprosent i trevirke.

- Målingen viste en vektprosent på 15 %.
- Vektprosent under 16 % anses å være tørt.
- Vektprosent mellom 16-20 % anses å være fuktig.
- Vektprosent over 20 % anses å være svært fuktig.

Generelt:

Det er både enkelt og effektivt å installere en fuktmåler slik at høye fuktnivåer kan oppdages før skaden oppstår. Som et komplement til fuktmåling bør kryperommet inspiseres visuelt 1 – 2 ganger pr. år for å oppdage synlige fuktskader eller muggen lukt.

Totalvurdering av krypkjeller

Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Det finnes i hovedsak to fremgangsmåter for å minske fuktnivåene, enten ved å heve temperaturen eller ved å senke mengden vanndamp i luften. Jo varmere luften er jo mer vanndamp kan den bære, og for et krypkjeller det vanligste tiltaket å isolere rett mot bakken. Hvis ikke temperaturen økes må mengden vanndamp minskes, noe som gjøres ved å avfukte eller bytte ut den fuktige luften. I praksis betyr det å minske fuktnivået i eksisterende luft med en avfukter eller å bytte ut den fuktige luften med mekanisk ventilasjon. Uansett hvilken metode som velges bør det legges aldersbestandig plast mot bakken i forbindelse med forbedringstiltakene.

6.4 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass (et vindu med enkelt glass i krypkjeller).
Ytterdør i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Viser til totalvurdering.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Totalvurdering av vinduer og dører

Vinduer/dører bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er råteskade i flere sprosser. Disse bør skiftes/fjernes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til vurderingene og tiltakene som er nevnt over.

6.5 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Bordkledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Noe loddavvik bør påregnes og er forholdsvis vanlig på en eldre bolig, men ut i fra en visuell undersøkelse er det ikke observert betydelige skjevheter.

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

Ja

Vurdert fra bakkenivå med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Generelt:

Utvendig fasade bør vedlikeholdes regelmessig, med et tidsintervall som kan variere fra 5 til 12 år, avhengig av faktorer som klima, forurensning, bygningens utforming og plassering.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende museetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Viser til totalvurdering.

Totalvurdering av yttervegger

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold.

Det mangler musebånd i nedre kant av konstruksjon. Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det gjøres oppmerksom på at det bare var tilgang via luke til kryploft over tilbygg.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Eventuelle observasjoner av skadedyr er kommentert nærmere i rapporten under punktet "Øvrig: skadedyr/annet".	
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Deler av loft/takkonstruksjon var ikke tilgjengelig for kontroll, og det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget. Det bør etableres bedre tilgang for inspeksjon i de mindre tilgjengelige områdene.	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

Type	Plast
Det er takrenne og nedløp av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Totalvurdering av renner og nedløp	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
Av sikkerhetsmessige grunner er vurderingen av takkonstruksjonen kun basert på det som er synlig, på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring på taket må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Mindre svanker og skeivheter er vanlig på et eldre tak, men det er ikke observert vesentlige avvik.	
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Takkonstruksjonen har nedbøying/skjevheter. Det ansees ikke som nødvendig med utbedringstiltak.	

6.9 Taktekking

TG-2

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Av sikkerhetsmessige grunner er yttertaket kun inspisert fra bakkenivå og eventuelt fra loftet eller undersiden av takkonstruksjonen. Vurderingen er basert på det som er synlig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Det er mosegrodd taktekking.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Det var ikke forskriftsmessig tilgang, pipe er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år. Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.	

Totalvurdering av takteking

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av takteking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er mosegrodd takteking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekingen.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

6.10 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?

Ja

Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Hvis det er takteking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det ifølge dagens krav monteres snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det monteres snøfanger hvis takvinkelen er over 27 grader.

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Viser til totalvurdering.

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Totalvurdering av utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere, eventuelt kan dette monteres når taktekingen skal skiftes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Trebjelkelag

Gulv mot grunn og etasjeskille er videre vurdert under «kryp kjeller».

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

Nei

Det er utført en tilfeldig kontroll for eventuelle skjevheter i stue.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes andre skjevheter.

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.12 Ildsted/Skorstein

TG-2

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorstein med ildsted i stue.

Avvik:

Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplyst avvik fra eier (dårlig lukkemekanisme på sotluke). For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Det anbefales å kontakte kommunen for å innhente informasjon fra siste tilsyn, eller eventuelt få dette gjennomført. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune, men normalt hvert fjerde år. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.

6.13 Kjøkken

TG-1

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

Nei

En kontroll med en fuktindikator ble utført, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys)

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, dette anbefales å etablere som et sikkerhetstiltak.

Totalvurdering av kjøkken

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt byggemeldt/godkjente tegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Ja

Eier opplyser at tilbygget ikke er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

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

Nei

Brannceller er ikke relevant for denne type bebyggelse/bolig.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er undersøkt om det er røykvarsler(e) og brannslukker i boligen.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. – Det anbefales at det blir gjennomført jevnlig kontroll av både røykvarslere og slokkeutstyr.

Registrerte avvik:

- Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

6.15 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendig trapp(er) av trevirke.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Tett vegg.	
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Tett vegg.	
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Ikke relevant, siden trappen har tette trinn.	
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrekk, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde. Trappen knirker mye, det kan skyldes flere årsaker. Ny eier bør vurdere om de ønsker å gjøre tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.16 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Jeg har naturligvis ikke mulighet til å kontrollere komponenter eller installasjon som er skjult bak gulv, vegger og tak. Utvendig avløpsrør er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Kloakk er ikke luftet over tak, bare lufting med vakuumventil innvendig i boligen. Lufting av kloakk anses likevel å være ivarettatt, ettersom det ikke er kjente problemer eller påvist lukt i boligen.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Staking av avløpsanlegget kan gjøres på ulike måter, via stakeluke, sluk eller via andre installasjoner.	

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

Nei

Totalvurdering av avløpsrør

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.17 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Rør i rør system

Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Jeg har naturligvis ikke mulighet til å kontrollere komponenter eller installasjon som er skjult bak gulv, vegger og tak. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Det er ikke etablert fordelerskap, rørfordeling er åpent og plassert i krypkjeller.

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Ja

Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.

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?

Ja

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som kan føre til økt risiko for frost eller kondens.

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?

Ikke kontrollert

Det er ikke opplyst om manglende funksjon på stoppekranen, men denne har heller ikke blitt funksjonstestet.

Totalvurdering av vannledninger

Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap. Det mangler også lekkasjesikring med avrenning til rom med sluk.

Det mangler tettehylse på vannrør i rom uten sluk (kjøkken), som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

6.18 Elektrisk

TG-1

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

Ja

Det er fremlagt en godkjent tilsynsrapport for det elektriske anlegget, datert 26.04.2022.

Totalvurdering av elektrisk

Det foreligger en godkjent eltilsynsrapport som er mindre enn 5 år gammel, og det er ikke opplyst om utførte arbeider etter denne, bortsett fra eventuelle rettelser av avvik i eltilsynsrapporten.

6.19 Varmesentral

TG-1

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert luft-til-luft varmpumpe med innerdel i stue/kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke oppgitt når det ble sist utført service på anlegget.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Det er ikke kjent eller opplyst om det er oljetank på eiendommen. Kommunen skal ha oversikt på om det er oljetank på eiendommen, men dette er ikke nærmere kontrollert av undertegnede. (TGIU)

Totalvurdering av varmesentral

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

Plassering bereder

Krypkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

112 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Viser til totalvurdering.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Varmtvannsbereder som er koblet til med vanlig stikkontakt bør jevnlig kontrolleres for varmgang i støpselet.

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Totalvurdering av varmtvannsbereder

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventiler i yttervegger og vinduer. Kommentar: Ventilasjon er videre omtalt og vurdert under våtrom og kjøkken.	
Totalvurdering av ventilasjon Det er rom i boligen med manglende eller utilstrekkelig ventilering. Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i rom der det mangler eller er utilstrekkelig. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Dette innebærer at boligen får tilført frisk luft og at forurenset luft fraktes ut. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.22 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Det var ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen (dusj/badekar) på grunn av bygningsmessige hindringer eller fastmontert/større inventar. Kommentar: Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull i nedre del av veggen i tilstøtende rom for dusj/våtsonen for å undersøke etter fukt og skader.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er flyttet på innredning, sanitærutstyr eller lignende.	
Totalvurdering av våtrom	TG-3
Beskrivelse: Eldre bad med overflater av belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt servant. Levetid: Vanlig levetid for membran/tettesjikt er fra 15 til 25 år. Levetiden kan variere avhengig av hvordan rommet er blitt brukt. Vurdering: Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom. På grunn av alderen på rommets installasjoner, tettesjikt/membran og eldre sluk, er det økt risiko for skader og følgeskader. Det måles også motfall til sluk på gulvet. Det er derfor ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse.	

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

For å oppfylle dagens krav til våtrom, innebærer det ofte totalrenovering som medfører betydelige kostnader. Estimert gjelder for dette.

Anbefalte tiltak

Ja

Rommet benyttes i dag. Det er opp til ny eier å ta stilling til om de vil bruke rommet slik det fremstår i dag med den risikoen det innebærer, eller gjøre en oppgradering av rommet.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

TG-1

Beskrivelse

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Totalvurdering

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.24 Øvrig: Skadedyr/annet

Beskrivelse

Her kommenteres øvrige forhold som er relevant:

• Borebiller:

Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke unormalt i bygninger fra denne tidsperioden på Vestlandet. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene for mot/borebiller å holde fuktnivå i trevirke nede, ved å ha varme på i bygget, samt sørge for tilstrekkelig ventilering.

• Mus:

Det er opplyst om eller observert forekomster av mus. Det er relativt vanlig å ha forekomster av mus i eldre boliger, men forholdet bør undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak innebærer å kartlegge omfanget og eventuelt engasjere et skadedyrfirma for å undersøke dette nærmere og gjennomføre tiltak/utbedringer.

6.25 Øvrig: Tilleggsbygg

Beskrivelse

Uthus med enkel standard, byggeår: 1960

Fundament av stablet stein og jordgulv innvendig i bygget, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med profilerte stålplater. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Generelt:

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av tilleggsbygg, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant