

Austråttveien 83 4326 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 248 m²

BRA-i: 218 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

20

TG-3

17

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35925>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
- dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
- taknedløp har en ukjent utførelse.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

Ved gårdsrom er det påvist terrengfall mot boligen, resterende overflater av terreng relativt flatt. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen. Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Kostnadsvurderingen er kun for utbedring av terrengforhold, utbedring av terrengforhold under krypkjellere kan medføre betydelige kostnader.

Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- registreres omfattende skader i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren.
- søyler av trevirke til bakkenivå uten fuktsikring i bunn, registreres 22 vekt% i trevirket. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
 - rekkverk med rust på stolper og netting, stedvis er søyler gjennomrustet og har knekt.
- Redusert trykksfølelse som følge av knekte rekkverksstolper og muligheter for nedras av jordmasser ved brudd i støttemur.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Nytt rekkverk må etableres.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevheter i konstruksjonen, kan skyldes underliggende terrengforhold, utbedringer må påregnes for å avrette skjevheter.
- konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- vegetasjon inntil trevirke, medfører redusert levetid/ brukstid, råteskader kan oppstå.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk og håndløper i trapp til terreng, redusert trygghetsfølelse ved bruk, person og dyreskader som følger.

Anbefalte tiltak

Utbedringskostnad gjelder kun etablering av manglende rekkverk og håndløper i trapp. Anbefales å kontrollere søyler/ fundamenter under terrasse, avrettinger kan måtte utbedres. Terrassebord, rekkverk etc. utbedres ved behov.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vinduer av eldre dato, anbefales byttet som følge av alder, økt energiforbruk som følge av alder og utettheter.
- normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
- alder på garasjeport og portåpner, byttes ved behov.
- forhøyet fuktnivå i karm/ ramme på vinduer, utvikling av råte.
- registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og luftlekkasjer. Redusert levetid/ brukstid på trevirke.
- påvist stedvis punkterte glass på eldre vinduer.
- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold.
- manglende beslag under vinduer og dører i murfasader.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- vindu stue, soverom 2. etasje m. balkong og garasjedør med råteskader, må byttes.
- fukt/ renninger rundt takvindu, muligheter for skjulte feil og mangler.
- skyvedør med defekt lås, ta kontakt med produsent for å sjekke om dette går på garanti, bytte av lås/ hele døren kan ikke utelukkes, kostnadsvurdering bytte av lås 10 - 50000.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører med skade/ høy alder må påregnes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegetasjon inntil murpuss og trekledning, medfører økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Det registreres sprekker i fasadene ved kledningsbord og murpuss under vinduer. Det registreres sprekker i pusset fasade over vinduer som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbjelke over vindu. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Kledningen er stedvis ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert brukstid på kledning. Ved befarings ble det oppdaget at det ikke er montert musebånd nederst bak kledningen. Kontrollen ble gjort noen utvalgte steder. Benyttet musesikring på deler av boligen av treklosser. Uten tilstrekkelig sperre er det større risiko for at mus eller andre skadedyr kommer seg inn bak kledningen og videre opp på loftet eller inn i vegger og andre lukkede konstruksjoner. Dette kan føre til lukt og spor etter dyr. I eldre hus kan det likevel være spor etter skadedyr, selv om musebånd eller annen type sperre er på plass. Slike spor finnes ofte inne i konstruksjonen, og kan i noen tilfeller føre til luktproblemer. Fuktmerker inv. under nytt vindu i stue, stedvis observert fuktmerker, muligheter for skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Kledning anbefales byttet og murpuss hugges ned og pusses opp på ny. Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:
- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 45–50 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:
- registreres rust i kroker og løsnet fest på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes. Det anbefales å foreta halvårlig rens av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere. KONSEKVEN: Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Utbedring bør ses i sammenheng med nytt tak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 40 mm

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Mer enn 2 sider av teglpipe er tildekket, TG 3.

Fuktrenninger rundt sotluker i kjeller og 2. etasje, tyder på utettheter pipehatt, tas derfor forbehold, manglende tilkomst på loft medfører at evt. lekkasjer ikke lar seg vurdere tilstrekkelig

Eier opplyser i egenerklæring om dårlig trekk i pipe, ytterligere undersøkelser ved feier/ kamerainspeksjon anbefales.

Anbefalte tiltak

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

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har innredning som er over 15 år gammel og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, da eldre innredning ofte er mindre brukervennlig etter dagens standard, toalettsete kan løsne/ knekke og utskifting anbefales ved behov.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet mangler ventilasjon, noe som kan føre til at lukt blir hengende og sprer seg til tilstøtende rom. Manglende ventilering gir også økt fuktbelastning og bidrar til dårligere inneklima.
- registreres lekkasje/ fuktskade ved takvindu, som kan medføre til skader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Kostnader er kun for å bytte takvindu, etablere mekanisk ventilasjon og bytte innredning.

Eventuelle følgeskader av lekkasjer/ manglende ventilasjon/ alder på innredning er ikke hensyntatt.

Kostnadene må settes i sammenheng med en større renovering av boligen.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold rundt takvindu og manglende ventilasjon som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- lav høyde i trapp til kjeller, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger/ utbedringer av konstruksjon.
- dagens rekkverk er lavere enn gjeldende krav på 90 cm; avviket skyldes endringer i byggeforskrifter siden oppføringsåret, og kan medføre redusert trygghetsfølelse samt risiko for fall- eller klatreulykker.
- mangler håndløper på veggen, dagens krav tilsier at det skal være håndløper på begge sider i trapp, medfører til redusert trygghetsfølelse ved bruk av trapp.
- for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm), redusert trygghetsfølelse og muligheter for at barn/ dyr kan falle mellom trinn.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk i kjellertrapp, medfører til redusert brukervennlighet og trygghetsfølelse.
- Utbedringskostnad kun for etablering av rekkverk i kjellertrapp, anbefales å innhente tilbud fra minst 3 leverandører og det tas forbehold om at disse kan komme til en vesentlig høyere kostnad.

Anbefalte tiltak

Grunnet alder og tilstand på trapper anbefales trappene byttet og oppgradert til dagens standard for bedre funksjonalitet da trappene oppleves noe smale og bratte.

Tiltaket medfører inngrep i bærende konstruksjoner og søknader til kommunen.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres drypplekkasje/ fukt rundt bereder.
- berederen er over 20 år og vurderes å ha passert sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut. Kostnader til elektriker, kan være betydelige ut fra anleggets alder og tilstand.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad - 2. Etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- brudd i membran/ tettesjikt vegg rundt amatur for badekar, og rundt sluk, videre bruk må opphøre.
- våtrom med baderomsplater vegger og belegg på gulv.
- badekar uten tilkomst til avløpsrør, skjult bak deksel.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet oppgraderes.

Fuktsøk/ fuktmåling:

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

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på gulv/ veggflater.
- utettheter på vegg og gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad – 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- dør er plassert i våtsone, som følge av innredning i våtsone, ved normal bruk vil dør sjelden bli utsatt for vannsøl.
- registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dusjkant er høyere enn oppkant ved dør, fare for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- flatt gulv, kan medføre at lekkasjevann stiger ved dør før dette ledes til sluk og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnad tar kun hensyn til boring/ bytte av dusjdør, eventuell utbedring av gulv ved behov, en slik kostnad vil medføre en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak overflater

Borre hull i dusjkant/ bytte til enkel glassdør. Utbedring av fall forutsetter rimeligste løsning ved benyttelse av flis på flis og nytt fall mot sluket/ lokale utbedringer.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 – 150 000

Øvrig: Kjellertrapp utv.

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- mangler håndløper på begge sider i kjellertrapp.
- rekkverket er ikke barnesikret og har lavere høyde enn dagens krav i kjellertrapp.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk av kjellertrapp.

Utbedringskostnad kun for å utbedre rekkverk og håndløper, videre utbedring av mur ved behov.

Tiltak anbefales å ses i sammenheng med en redrenering av eiendommen.

Anbefalte tiltak

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Øvrig: Vaskekjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert membran/ tettesjikt i rommet.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking/ fuktmåling er ikke foretatt da alle overflater er av betong og det påvist fuktforhøyede verdier i vegg kjellerstue.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
- synlig eternittplater i krypkjeller og eldre tegl stein, kan derfor være muligheter for forurenset grunn som må saneres.
- registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Kan være flere feil og mangler på grunnmur under terreng, forbehold om feil/ mangler utvendig under terreng.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd, utføres når drenering byttes, utvendige tiltak ved å fjerne masser inntil boligen.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Rom under terreng

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
- registreres bruk av plast i lukket konstruksjon.
- fuktmåling over 25vekt% i lukket konstruksjon.

I lukket veggkonstruksjon kan det ikke utelukkes råteskader/ større feil og mangler som følge av fuktig isolasjon.

Tiltak på drenering og utbedring av kjeller er påregnelig.

Anbefalte tiltak

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- eldre tekking som kan ved riss/ sprekker medføre til lekkasjer i lukkede konstruksjoner.
- råteskader på rekkverk/ trevirke, redusert brukstid, bytte/ oppgraderinger må påregnes.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, redusert trygghetsfølelse.

Anbefalte tiltak

Balkong anbefales grunnet alder å påregnes oppgradert. Råteskader utbedres. Ytterligere undersøkelser i lukkede konstruksjoner for eventuelle skader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- spor etter skadedyr (morr/ husbukk/ stripet borebille), dette vil si skadedyr som kan gå til angrep på trevirke og utvikle konstruksjonsskader over tid.
- tiltenkt luftespalte ved raft er redusert i tilbygg. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
- ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger/ vegger mellom varmt rom og kaldtloft, medfører fare for kondensering på loft.
- loftsluke/ kottør er ikke isolert og det er ikke montert pakning, dette øker varmetapet og fare for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på loft over soverom/ bad ved å legge gulv over.

Det er ikke lagt gulv på loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater.

Videre undersøkelser påkrevd.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- påvist noe sva/ svank i takkonstruksjonen på befaringsdagen.
- stedvis er luftingen stengt og stedvis fremstår det å ikke være etablert lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting for videre omtale se loft.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres enkelte løse skiferstein/skadde takstein/ skiferstein, kan medføre økt fuktbelastning på undertak, strø og lekter (trevirke).

Råte kan derfor oppstå i trevirket og lekkasjer gjennom spiker til loft.

Erfaringsmessig vil tildekning av bly sprekke opp over tid som følge av aldersslitasje, nytt bly/ waka-flex anbefales.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forventet levetid på undertak er ca. 30 år.

Forventet levetid på skiferstein før omlegging ca. 10 - 50 år, omlegging ved 50 - 80 år.

Forventet levetid på betongstein 10 - 40 år, omlegging ved 30 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser av undertak bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader på innredning av kjøkken ved vask, innredning, kjøleskap og vaskemaskin.

Benkeplate er fuktskadet.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler funksjoner og løsninger som man normalt kan forvente i et kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer stenges ikke vannet automatisk slik det gjør i nyere boliger, og det er økt risiko for brann ved tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk byttes ved behov. Anbefales gjennomført i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Avløpsrør

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- kloakk er ikke luftet over tak, iht. NS3600 skal lufting være over tak. Manglende lufting av kloakkrør over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, noe som kan resultere i at vannlåser suges tomme. Dette gir luktproblemer fra avløpet og kan skape fukt- og hygieniske utfordringer i boligen.

- innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Forventet levetid på avløpsrør er 25 - 100 år, anbefalt brukstid 50 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge nøye med på avløpsrør da disse ved bruk av kaldt og varmt vann glir fra hverandre og må derfor etterstrammes for å forhindre fuktskader.

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

Bytte av avløpsrør fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering.

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

Ytterligere undersøkelser av avløpsrør ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Vannledninger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vannrørene i boligen er i hovedsak skjult og vurderes ut fra alder. Kobberrør av eldre dato har passert anbefalt brukstid på ca. 50 år (forventet levetid 25–75 år) og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlig ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig.

- vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/ stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging.

- rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd.

- eldre hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Vannledninger, stengekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Bytte av vannledning fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering.

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

Ytterligere undersøkelser av vannledninger ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- anlegget har ikke vært gjenstand for el-kontroll de siste fem år. Eier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og ettersyn i henhold til FEL. Den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg, og det kan derfor forekomme avvik som ikke er avdekket ved den forenklede kontrollen. Det anbefales at anlegget inspiseres av autorisert elektriker/el-kontrollør innen rimelig tid for å avdekke eventuelle feil og mangler.

- 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, kan derfor være større feil og mangler på anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Manglende undersøkelser ved el-kontroll før kjøp, kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Varmesentral

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 velges med bakgrunn i blant annet:

- ukjent alder, forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i ukjent alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

- finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Kan ikke utelukkes av varmesentralen må byttes.

Ventilasjon

Oppsummering

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

På loft er det observert ventiler med rust i ventilrister, kan ikke utelukkes forekommer i øvrige ventiler og mulighet for skadedyr finner vei inn.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventiler kontrolleres og monteres nye ventilrister.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad – 1. Etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

Membran ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder.; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

Baderomsinnredning sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dagens utforming og tilstand av innbygd toalett medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bytte innredning ved behov. Etablere automatisk vannavstengning slik at ved eventuelle lekkasjer fra sisterner blir avstengt i en tidlig fase.

Oppsummering av ventilasjon

TG 2 grunnet manglende test av mekanisk avtrekk. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjon byttes ved behov.

Våtrom: Vaskerom – 1. Etasje

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, målt 22 mm, muligheter for at lekkasjevann ledes ut av rommet ved tett sluk.

- dør og vindu er plassert i våtsone, vask og opplegg for vaskemaskin er under 1 m til vindu og dør.

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderomspanel er ikke silikonisert i nedre kant av panel, medfører til redusert brukstid og svelling kan oppstå ved lekkasjer.

Baderomspanel har overskredet halvparten av sin forventede levetid, som er estimert til mellom 10 og 20 år, ca 15 år på befaringspunktet ut fra oppl. i egenerklæring.

Membran under flis ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Baderomspanel må silikoniseres i nedre kant.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk via spaltemeter i vindu og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av naturlig ventilasjon i vindu og vurderes iht. NS3600, pkt. 1.5 å være likestilt med ventilasjon i vegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket. Ventil i dør etableres. Ventilasjon kan eventuelt oppgraderes ifbm. en større oppgradering av ventilasjonen i boligen forøvrig.

Oppsummering av fukt

Påvist variable verdier på overflater ved fuktsøk.

Fuktsøk/ fuktmåling:

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

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- ikke benyttet silikon i nedre kant av baderomspanel slik at plater vil svelle ved fuktbelastning.
- alder på membran/ tettesjikt.

Anbefalte tiltak fukt

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

2. Etasje

Ett soverom har montert inv. skillevegg og kott/ wc er omvendt ifht. tegninger.

1. Etasje

Disponibelt rom og tidl. vindfang fremstår på befaringsdagen å være ombygd til Soverom, Bad og Vaskerom.

Fremstår å være utført konstruksjonsinngrep i lukket konstruksjon, tas derfor forbehold om at det kan være feil og mangler vedrørende oppgraderinger.

Utenfor hovedinngangsdør fremstår det å være påbygd med nytt vindfang, vurderes på bakgrunn av trinn inv. i boligen og lampe i tak som vurderes å ha vært en tidl. utelampe.

Kjeller

Brensel rom er ombygd til kjellerstue.

Kjelleren forøvrig er ikke innredet iht. tegninger.

Bruksendringene og fasadeendringer er søknadspliktig kommunen.

Kjøper overtar derfor eventuell risiko for kostnader vedrørende fasadeendring, bruksendring eller eventuell tilbakeføring av bygningskonstruksjonen.

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

Kjellerstue har lavere romhøyde enn dagens krav, ikke tilfredsstillende dagslysforhold og ikke godkjent rømningsvei.

Kjeller forøvrig har lavere romhøyde enn dagens standard, 2,0 - 2,1 m er målt i kjeller.

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.

Anbefaler å etablere brannstige og platting utenfor soverom 2. etasje for å lette rømning.

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

Røykvarsler og brannslukker vurderes å være over 10 år.

Anbefales etablert nye røykvarslere i hver etasje, anbefalt i hvert enkelt rom slik at brann kan bli oppdaget tidligst mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.9.2025

Rapportdato
30.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Norma Gudrun Løvås, iht. opplysning fra selger/ megler**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Nøkkeloppdrag**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Anders Serigstad**
Firma: **Borg Takst AS**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4345 Bryne**

Telefon: **95960288**
Epost: **anders@borg-takst.no**

BORG TAKST AS 



Om bygningssakkyndig:

Energirådgiver og Bygningssakkyndig, Borg Takst AS.

Som medlem i NITO sitt takstnettverk forplikter takstingeniøren seg til å utøve yrket med integritet, uavhengighet og høy faglig standard. Rollen innebærer både å levere objektive vurderinger for oppdragsgiver og å representere yrkesgruppen på en etisk måte.

Egne premisser:

Forbehold om feil i generell info om boligen/ byggemåte inkl. utstyrliste.

Rapporten bygges på eier/ oppdragsgiver/ selgers opplysninger, innhentet dokumentasjon, en forutsetning for denne type opplysninger er at den er riktig utfylt.

Eventuell uriktig informasjon er eier/ oppdragsgiver/ selgers ansvar.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater.

Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger.

Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige.

I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som kan ha begrensninger selv om den byggsakkyndige foretar hulltaking i enkelte rom i kjeller og tilstøtende rom for våtrom.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Informasjon om boligen

Adresse: **Austråttveien 83, 4326 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **39**

Bruksnr: **233**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1955 - Byggetillatelse fra 1955**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

UTVENDIG OVERFLATE

UTVENDIG TAK: Skifer og betongstein

YTTERVEGG: Pusset fasade og bordkledning av trevirke.

GRUNNMUR/ FUNDAMENT: Betong, krypkjeller, en med søylefundament og en med delvis ringmur

INNVENDIGE OVERFLATER

2. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Tapet, overmalt papp, takplater

INNVENDIG VEGG: Tapet, plater på bad

INNVENDIG GULV: Teppe, belegg

1. ETASJE:

INNVENDIG TAK: Tapet, overmalt papp, takplater, trepanel

INNVENDIG VEGG: Tapet, veggplater, baderomspanel/ plater på vaskerom, flis på bad

INNVENDIG GULV: Teppe, belegg, parkett/ laminat i soverom, flis i våtrom og entre

KJELLER:

INNVENDIG TAK: Tapet, trepanel

INNVENDIG VEGG: Trepanel, i hovedsak betong/ mur overflater

INNVENDIG GULV: Betong, tregulv

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

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

Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

OPPVARMING

- elektrisk/ varmekabler

- ildsted

- varmepumpe luft til luft (varmesentral)

BYGNINGSSAKKYNDIGS VURDERING

Boligen må påregnes en total renovering.

Det gjøres oppmerksom på at kontroll er foretatt visuelt med unntak av hulltaking mot våtrom og rom under terreng der dette er mulig.

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

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

Tilstandsgrader settes på bakgrunn av NS3600:2018.

Det anbefales å lese gjennom rapporten i sin helhet.

5. 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	59	0	0	0
1. etasje	139	109	30	0	25
2. etasje	50	50	0	0	2
Totalt m²	248	218	30	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	59	16	43	Kjellerstue	Gang/ lager, Vaskekjeller
1. etasje	109	109	0	Entre/ vindfang, Gang, Soverom, Vaskerom, Bad, Gang m. trapp, Kjøkken og Stue	
2. etasje	50	49	1	Gang m. trapp, 3 soverom, Bad, WC WC har fra skillevegg fra gang til 1,9 m mindre avstand enn 0,6 m som tilsier at rommet ikke kan være målbart.	Kott, deler av kott vurderes å være målbart. Diverse ikke målbare kott.
Totalt m²	218	174	44		

Kommentar til arealberegning

Boligen har en spesiell karakter/ alder som kan medføre at arealer vil variere.
 Arealet må derfor betraktes som ca.
 Arealmåling er utført med laser og tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
 Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Foto viser saltutslag rundt dør, stedvis noe fuktutslag i nedre kant av mur i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Boligen fremstår å ha varierende utførelse av type grunnmur.
Under deler av boligen ved soverom, bad og vaskerom er det påvist krypkjeller med ringmur og søylefundament.
Under deler av stue er det påvist åpen fundamentering/ pilarer.
Hoveddel med kjeller.
Garasje ut fra synlig del plate på mark.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

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

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:
- med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.
- dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.
- registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
- taknedløp har en ukjent utførelse.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:
Ved gårdsrom er det påvist terrengfall mot boligen, resterende overflater av terreng relativt flatt. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen
Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.
Kostnadsvurderingen er kun for utbedring av terrengforhold, utbedring av terrengforhold under krypkjellere kan medføre betydelige kostnader.
Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres.
Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Annet

Ukjent, synlig del fremstår å være betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
- synlig eternittplater i krypkjeller og eldre tegl stein, kan derfor være muligheter for forurenset grunn som må saneres.
- registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Kan være flere feil og mangler på grunnmur under terreng, forbehold om feil/ mangler utvendig under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd, utføres når drenering byttes, utvendige tiltak ved å fjerne masser inntil boligen.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.3 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg.

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

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

22



Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- registreres omfattende skader i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren.
- søyler av trevirke til bakkenivå uten fuktsikring i bunn, registreres 22 vekt% i trevirket. Målingen viser høyt fukttinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur mellom 83 og 83A.

Etablert rekkverk av netting over, i hovedsak tildekket av vegetasjon, forbehold om større feil og mangler bak vegetasjon.

Støttemur for kjellertrapp.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
 - rekkverk med rust på stolper og netting, stedvis er søyler gjennomrustet og har knekt.
- Redusert trygghetsfølelse som følge av knekte rekkverksstolper og muligheter for nedras av jordmasser ved brudd i støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Nytt rekkverk må etableres.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller er i hovedsak en grovkjeller, deler av vegg i vaskekjeller er påforet.
Deler av kjeller er innredet med rom for varig opphold: kjellerstue.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
- registreres bruk av plast i lukket konstruksjon.
- fuktmåling over 25vekt% i lukket konstruksjon.

I lukket veggkonstruksjon kan det ikke utelukkes råteskader/ større feil og mangler som følge av fuktig isolasjon.

Tiltak på drenering og utbedring av kjeller er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.6 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje



Type

Terrasse

Terrasse av trevirke, fremstår å være opplagret med bjelkelag på trebjelker opplagret på søylefundament av betong/ trevirke.
Trapp i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Utvidet, se egenerklæring.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

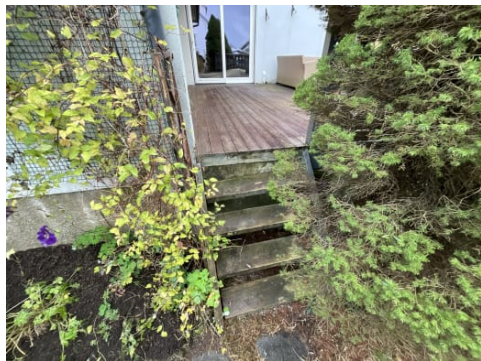
Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres skjevheter i konstruksjonen, kan skyldes underliggende terrengforhold, utbedringer må påregnes for å avrette skjevheter.
- konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
- vegetasjon inntil trevirke, medfører redusert levetid/ brukstid, råteskader kan oppstå.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk og håndløper i trapp til terreng, redusert trygghetsfølelse ved bruk, person og dyreskader som følger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringskostnad gjelder kun etablering av manglende rekkverk og håndløper i trapp. Anbefales å kontrollere søyler/ fundamenter under terrasse, avrettinger kan måtte utbedres. Terrassebord, rekkverk etc. utbedres ved behov.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje



Type

Balkong

Balkongen med tilkomst fra soverom 2. etasje.

Innfesting/ fundament er tildekket/ skjult og lar seg derfor ikke kontrollere.

Ukjent utførelse, forbehold om skjulte feil og mangler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- eldre tekking som kan ved riss/ sprekker medføre til lekkasjer i lukkede konstruksjoner.
- råteskader på rekkverk/ trevirke, redusert brukstid, bytte/ oppgraderinger må påregnes.
- rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, redusert trygghetsfølelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong anbefales grunnet alder å påregnes oppgradert. Råteskader utbedres. Ytterligere undersøkelser i lukkede konstruksjoner for eventuelle skader.

6.8 Vinduer og dører



Eksempel på nedbrytning i karm/ ramme, noe malingsavskallinger på vinduet.



Råte i glasslister.

Beskrivelse

Vinduer og dører av varierende alder og utførelse.
Ukjent alder med mindre er bemerket.

2. Etasje:

Eldre takvindu vinduer fremstår å være av eldre dato.

Noe nyere på bad fra Gilje, gjøres oppmerksom på at denne produsenten erfaringsmessig har en redusert levetid tilsvarende andre produsenter.

1. Etasje

Nyere ytterdør

Vindu stue av nyere dato, ifølge egenerklæring 2024

Skyvedør stue, 2022 avlest i glasskarm

Kjeller

Ukjent alder på vinduer.

Nyere ytterdør, ukjent alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se egenerklæring.

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-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vinduer av eldre dato, anbefales byttet som følge av alder, økt energiforbruk som følge av alder og utettheter.
- normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
- alder på garasjeport og portåpner, byttes ved behov.
- forhøyet fuktnivå i karm/ ramme på vinduer, utvikling av råte.
- registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig, økt energiforbruk og luftlekkasjer. Redusert levetid/ brukstid på trevirke.
- påvist stedvis punkterte glass på eldre vinduer.
- værslitte overflater på vinduer og dører som følge av værforhold.
- manglende beslag under vinduer og dører i murfasader.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- vindu stue, soverom 2. etasje m. balkong og garasjeport med råteskader, må byttes.
- fukt/ renninger rundt takvindu, muligheter for skjulte feil og mangler.
- skyvedør med defekt lås, ta kontakt med produsent for å sjekke om dette går på garanti, bytte av lås/ hele døren kan ikke utelukkes, kostnadsvurdering bytte av lås 10 - 50000.



Forhøyet fuktnivå i karm på vindu.



Foto viser eksempel på råte i karm/ ramme og manglende beslag ved innpussing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

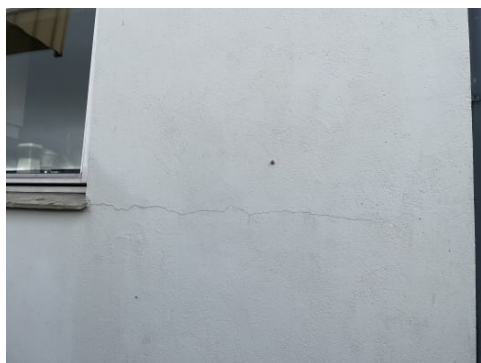
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av vinduer og dører med skade/ høy alder må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.9 Yttervegger



Eksempel på riss/ sprek i fasader.

Type fasade

Bordkledning, Murpuss

Utvendig fasade er tildekket med trekledning og murpuss.

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

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

Innvendige veggflater er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på.

Der slike særlig tyngre møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens.

Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje på synlig del, hull etter bilde etc. er normalt i en brukt bolig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Boligen fremstår å være påbygget i flere omganger. Påregnelig med noe utbedringer/ oppgraderinger. Ingen opplysninger i egenerklæring, se videre meglers informasjon.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja



Foto viser vegetasjon inntil konstruksjoner.

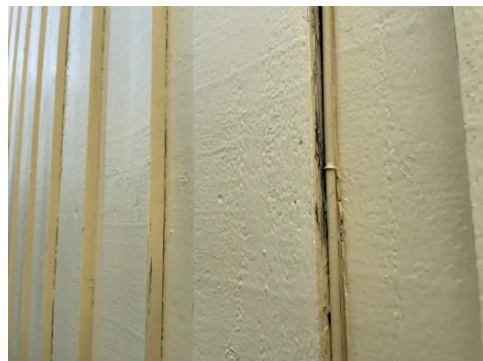


Foto viser eksempel på spredt råte i kledning.



Innvendige fuktmerker på vegg, kan ha sammenheng med utvendig vegetasjon, ytterligere undersøkelser må påregnes av lukkede konstruksjoner.

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Vegetasjon inntil murpuss og trekledning, medfører økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Det registreres sprekker i fasadene ved kledningsbord og murpuss under vinduer.

Det registreres sprekker i pusset fasade over vinduer som trolig skyldes rustspreng fra bærende stålbjelke over vindu.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis ikke luftet, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og redusert brukstid på kledning.

Ved befaring ble det oppdaget at det ikke er montert musebånd nederst bak kledningen.

Kontrollen ble gjort noen utvalgte steder. Benyttet musesikring på deler av boligen av treklosser.

Uten tilstrekkelig sperre er det større risiko for at mus eller andre skadedyr kommer seg inn bak kledningen og videre opp på loftet eller inn i vegger og andre lukkede konstruksjoner. Dette kan føre til lukt og spor etter dyr. I eldre hus kan det likevel være spor etter skadedyr, selv om musebånd eller annen type sperre er på plass. Slike spor finnes ofte inne i konstruksjonen, og kan i noen tilfeller føre til luktproblemer.

Fuktmerker inv. under nytt vindu i stue, stedvis observert fuktmerker, muligheter for skjulte feil og mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Kledning anbefales byttet og murpuss hugges ned og pusses opp på ny.

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft over soverom og bad.

Type loft

Kaldtloft

Loft over innredet rom som soverom og bad har ikke gulv, kontrollen er derfor avgrenset til luke, feil og mangler kan forekomme som ikke er undersøkt.

Loft over tilbygg, tilkomst via luke i vegg soverom.

Kott med stedvis synlig takkonstruksjons og stedvis tildekket, forbehold om skjulte feil og mangler som følge av alder på takteking.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja



Eksempel på spor etter treinsekter.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- spor etter skadedyr (morr/ husbuk/ stripet borebille), dette vil si skadedyr som kan gå til angrep på trevirke og utvikle konstruksjonsskader over tid.
- tiltenkt luftespalte ved raft er redusert i tilbygg. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
- ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger/ vegger mellom varmt rom og kaldtloft, medfører fare for kondensering på loft.
- loftsluke/ kottedør er ikke isolert og det er ikke montert pakning, dette øker varmetapet og fare for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på loft over soverom/ bad ved å legge gulv over.

Det er ikke lagt gulv på loftet og oppbevaring bør begrenses da tyngden av dette vil kunne trykke på isolasjon og himlingsplater.

Videre undersøkelser påkrevd.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.11 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- mer enn halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og det må derfor regnes med redusert gjenværende levetid. Renner og nedløp har normalt en levetid/ brukstid på 25–35 år, mens utvendige beslag har en levetid/ brukstid på 15–35 år. Dagens renner, nedløp og beslag har en forventet alder på ca. 45–50 år. Som følge av alder og redusert gjenværende levetid er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og endestykker.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres rust i krokar og løsnet fest på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

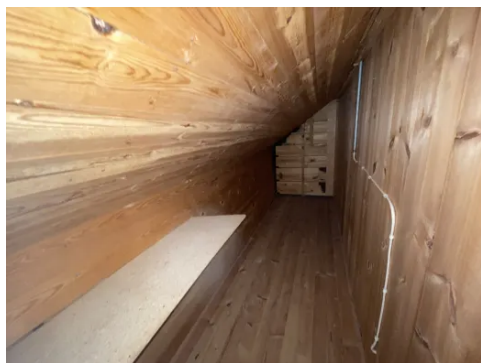
Utskifting av takrenner må påregnes.

Det anbefales å foreta halvårlig rens av renner/ nedløp og gjennomspyling hvert 5 år for å forlenge levetid/ funksjonsevne.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

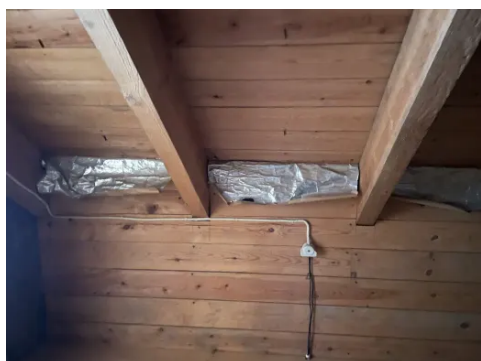
6.12 Takkonstruksjon



Kott med begrenset tilkomst av takkonstruksjon, forbehold om skjulte feil og mangler.



Synlig takkonstruksjon i enkelte kott.



Luftespalte tett.

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Annet

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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- påvist noe sva/ svank i takkonstruksjonen på befaringsdagen.
- stedvis er luftingen stengt og stedvis fremstår det å ikke være etablert lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting for videre omtale se loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.13 Takteking

Type teking

Skiferstein, Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres enkelte løse skiferstein/skadde takstein/ skiferstein, kan medføre økt fuktbelastning på undertak, strø og lekter (trevirke). Råte kan derfor oppstå i trevirket og lekkasjer gjennom spiker til loft. Erfaringsmessig vil tildekning av bly sprekke opp over tid som følge av aldersslitasje, nytt bly/wakaflex anbefales. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Forventet levetid på undertak er ca. 30 år. Forventet levetid på skiferstein før omlegging ca. 10 - 50 år, omlegging ved 50 - 80 år. Forventet levetid på betongstein 10 - 40 år, omlegging ved 30 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser påkrevd. Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser av undertak bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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-3
Det er ikke montert snøfangere. KONSEKVENNS: Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må etableres for å lukke avviket. Utbedring bør ses i sammenheng med nytt tak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

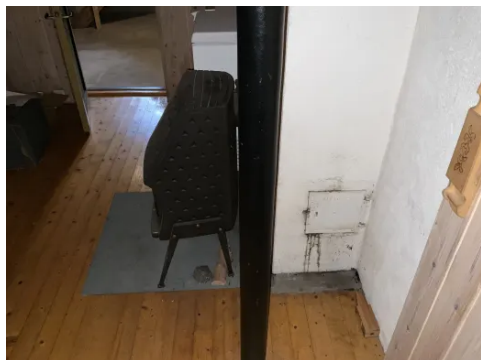
6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Det foretas normalt en kontroll av etasjeskiller/ gulv mot grunnen i minst to relevante rom i hver etasje, utføres med laser ca 2 m avstand på 5 forskjellige steder. Definert i NS3600:2018, gis det TG 2 ved lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm og TG 3 ved avvik over lokalt/ tillatt avvik. Følgende rom er kontrollert: Kjeller etasje: Kjellerstue (lokalt 19 mm/ totalt 22 mm) , Gang/ lagerrom (lokalt 16 mm/ totalt 40 mm) . 1. Etasje: Stue (lokalt 16 mm/ totalt 28 mm) og Gang m. trapp (lokalt 22 mm/ totalt 40 mm). 2. Etasje: Soverom nærmest bad (lokalt 14 mm/ totalt 24 mm) og Soverom m. kottdør til loft (lokalt 16 mm/ totalt 19 mm) . Til orientering: Det er ikke i rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille. Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg. FORBEHOLD: Gulv er visuelt kontrollert på synlige overflater, i enkelte tilfeller er særlig tunge møbler (garderobeskap, seksjoner, kråskap over 25 kg) ikke flyttet på. Der slike særlig tyngre møbler er montert på yttervegg kan det være muligheter for utvikling av muggvekst som følge av kondens. Overflater fremstår å ha en normal bruksslitasje, oppgraderinger anbefales pga. de påviste avvik på kjøkken, det må forventes en redusert gjenværende brukstid på dagens overflater.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres knirk i gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 40 mm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	
Over 300 000	

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja



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

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

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

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-3

Mer enn 2 sider av teglpipe er tildekket, TG 3.
Fuktrenninger rundt sotluker i kjeller og 2. etasje, tyder på utettheter pipehatt, tas derfor forbehold, manglende tilkomst på loft medfører at evt. lekkasjer ikke lar seg vurdere tilstrekkelig
Eier opplyser i egenerklæring om dårlig trekk i pipe, ytterligere undersøkelser ved feier/kamerainspeksjon anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.17 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Det registreres fukt/skader på innredning av kjøkken ved vask, innredning, kjøleskap og vaskemaskin.
Benkeplate er fuktskadet.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler funksjoner og løsninger som man normalt kan forvente i et kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer stenges ikke vannet automatisk slik det gjør i nyere boliger, og det er økt risiko for brann ved tørrkoking.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.



Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk byttes ved behov. Anbefales gjennomført i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

2. Etasje

Ett soverom har montert inv. skillevegg og kott/ wc er omvendt ifht. tegninger.

1. Etasje

Disponibelt rom og tidl. vindfang fremstår på befaringsdagen å være ombygd til Soverom, Bad og Vaskerom.

Fremstår å være utført konstruksjonsinngrep i lukket konstruksjon, tas derfor forbehold om at det kan være feil og mangler vedrørende oppgraderinger.

Utenfor hovedinngangsdør fremstår det å være påbygd med nytt vindfang, vurderes på bakgrunn av trinn inv. i boligen og lampe i tak som vurderes å ha vært en tidl. utelampe.

Kjeller

Brensel rom er ombygd til kjellerstue.

Kjelleren forøvrig er ikke innredet iht. tegninger.

Bruksendringene og fasadeendringer er søknadspliktig kommunen.

Kjøper overtar derfor eventuell risiko for kostnader vedrørende fasadeendring, bruksendring eller eventuell tilbakeføring av bygningskonstruksjonen.

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?

Ikke kontrollert

Bygningssakkyndig har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

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

Ja

Kjellerstue har lavere romhøyde enn dagens krav, ikke tilfredsstillende dagslysforhold og ikke godkjent rømningsvei.

Kjeller forøvrig har lavere romhøyde enn dagens standard, 2,0 - 2,1 m er målt i kjeller.

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.

Anbefaler å etablere brannstige og platting utenfor soverom 2. etasje for å lette rømning.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Røykvarsler og brannslukker vurderes å være over 10 år.

Anbefales etablert nye røykvarslere i hver etasje, anbefalt i hvert enkelt rom slik at brann kan bli oppdaget tidligst mulig.

6.19 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Ingen

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet har innredning som er over 15 år gammel og vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, da eldre innredning ofte er mindre brukervennlig etter dagens standard, toalettsete kan løsne/ knekke og utskifting anbefales ved behov.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- rommet mangler ventilasjon, noe som kan føre til at lukt blir hengende og sprer seg til tilstøtende rom. Manglende ventilerings gir også økt fuktbelastning og bidrar til dårligere innneklima.
- registreres lekkasje/ fuktskade ved takvindu, som kan medføre til skader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnader er kun for å bytte takvindu, etablere mekanisk ventilasjon og bytte innredning. Eventuelle følgeskader av lekkasjer/ manglende ventilasjon/ alder på innredning er ikke hensyntatt. Kostnadene må settes i sammenheng med en større renovering av boligen.

Videre undersøkelser påkrevd.

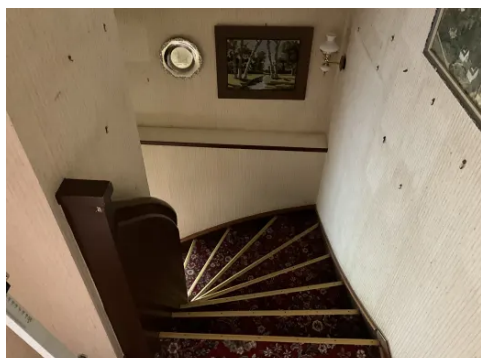
Det er forhold rundt takvindu og manglende ventilasjon som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.20 Trapp



Beskrivelse

Innvendige trapper.

Åpent mellom trinn i trapp kjeller, lukket mellom trinn i mellom 1. og 2. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja



Oppsummering av trapp

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- lav høyde i trapp til kjeller, krav til fri høyde i trappeløp er 2 m fra framkant trappetrinn i konstruksjonen ovenfor. Ved utbedring kan det forekomme kostnader til utbedring av etasjeskillet, omfang er vanskelig å si noe om utover at det vil være krav til byggesøknader og mulige avstivninger/ utbedringer av konstruksjon.
- dagens rekkverk er lavere enn gjeldende krav på 90 cm; avviker skyldes endringer i byggeforskrifter siden oppføringsåret, og kan medføre redusert trygghetsfølelse samt risiko for fall- eller klatreulykker.
- mangler håndløper på veggen, dagens krav tilsier at det skal være håndløper på begge sider i trapp, medfører til redusert trygghetsfølelse ved bruk av trapp.
- for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm), redusert trygghetsfølelse og muligheter for at barn/ dyr kan falle mellom trinn.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- manglende rekkverk i kjellertrapp, medfører til redusert brukervennlighet og trygghetsfølelse. Utbedringskostnad kun for etablering av rekkverk i kjellertrapp, anbefales å innhente tilbud fra minst 3 leverandører og det tas forbehold om at disse kan komme til en vesentlig høyere kostnad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet alder og tilstand på trapper anbefales trappene byttet og oppgradert til dagens standard for bedre funksjonalitet da trappene oppleves noe smale og bratte.

Tiltaket medfører inngrep i bærende konstruksjoner og søknader til kommunen.

Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser.

Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.21 Avløpsrør



Synlige vann og avløpsrør bak toalett.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Avløpsrør er i hovedsak skjult, delvis synlig opplegg i kjeller, krypkjeller og på loft.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsrør vurderes å ha en varierende alder, støpejern fra byggeår og plastrør fra påbygg/ ombygging, se forøvrig egenerklæring for mer informasjon.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

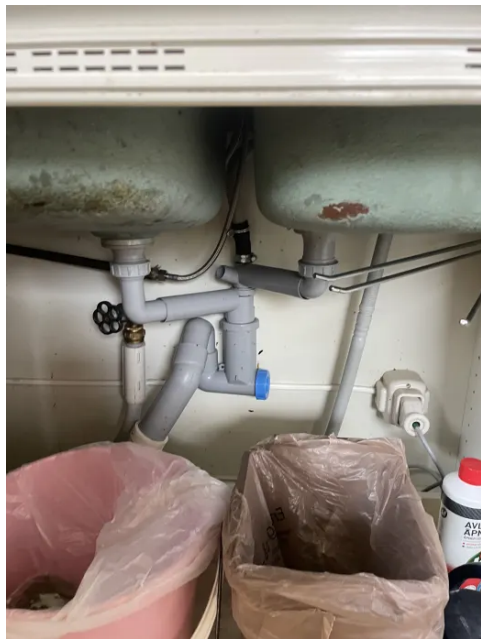
Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- kloakk er ikke luftet over tak, iht. NS3600 skal lufting være over tak. Manglende lufting av kloakkrør over tak kan føre til undertrykk i avløpssystemet, noe som kan resultere i at vannlåser suges tomme. Dette gir luktproblemer fra avløpet og kan skape fukt- og hygieniske utfordringer i boligen.
- innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Forventet levetid på avløpsrør er 25 - 100 år, anbefalt brukstid 50 år.



Synlige vann og avløpsrør i kjøkkenvask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge nøye med på avløpsrør da disse ved bruk av kaldt og varmt vann glir fra hverandre og må derfor etterstrammes for å forhindre fuktskader. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Bytte av avløpsrør fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ytterligere undersøkelser av avløpsrør ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Fremstår å være kobberrør på hoveddel av bolig og deler av anlegg med rør-i-rør system, konferer eier ut fra hvor. Fordelerskap i vaskerom, synlig opplegg i kjeller, kjøkken og kott på loft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger vurderes å ha en varierende alder, kobberrør fra byggeår og rør-i-rør fra ombygging, se forøvrig egenerklæring for mer informasjon.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- vannrørene i boligen er i hovedsak skjult og vurderes ut fra alder. Kobberrør av eldre dato har passert anbefalt brukstid på ca. 50 år (forventet levetid 25–75 år) og medfører økt risiko for lekkasjer. Jevnlige ettersyn og kontroll er nødvendig, da lekkasjer kan oppstå plutselig.
- vannkonsoll/ stengekran av eldre dato, uten tilknytning til vannmåler, ved bytte av vannkonsoll/ stengekran eller tilknytning til vannmåler kan det tilkomme relevante krav til water guard, reduksjonsventil, reduksjonskar etc. som kan medføre kostnader til ombygging.
- rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost, noe som kan medføre frostsprengning med påfølgende vannskader og driftsavbrudd.
- eldre hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av risiko for lekkasje ved bruk, og alderen medfører fare for lekkasjer samt manglende funksjon ved behov for avstenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Vannledninger, stengekran bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Bytte av vannledning fra kommunal stikk til bolig byttes ved oppgradering av drenering. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av vannledninger ved bruk av rørlegger bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.23 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny strømmåler jf. samsvarserklæring datert 26/4-18.

Eldre anlegg ellers uten videre dokumentasjon.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

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

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2
----------------------------------	-------------

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- anlegget har ikke vært gjenstand for el-kontroll de siste fem år. Eier er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og ettersyn i henhold til FEL. Den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg, og det kan derfor forekomme avvik som ikke er avdekket ved den forenklede kontrollen. Det anbefales at anlegget inspiseres av autorisert elektriker/el-kontrollør innen rimelig tid for å avdekke eventuelle feil og mangler.
- 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, kan derfor være større feil og mangler på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Manglende undersøkelser ved el-kontroll før kjøp, kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Det er etablert en luft til luft varmpumpe i boligens stue 1. etasje.
Ukjent alder.

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

Ukjent, ikke opplyst om.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent, ikke opplyst om.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral	TG-2
-------------------------------------	-------------

Tilstandsgrad 2 velges med bakgrunn i blant annet:

- ukjent alder, forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i ukjent alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
- finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Kan ikke utelukkes av varmesentralen må byttes.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, ut fra type over 20 år.

Størrelse

Ukjent/ ikke opplyst om

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres drypplekkasje/ fukt rundt bereder.
- berederen er over 20 år og vurderes å ha passert sin forventede brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder må skiftes ut. Kostnader til elektriker, kan være betydelige ut fra anleggets alder og tilstand.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og stedvis spalteventiler i vindu. Dagens krav til ventilasjon vil ikke oppnås.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. På loft er det observert ventiler med rust i ventilrister, kan ikke utelukkes forekommer i øvrige ventiler og mulighet for skadedyr finner vei inn.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ventiler kontrolleres og monteres nye ventilrister.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.27 Våtrom: Bad - 2. Etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- brudd i membran/ tettesjikt vegg rundt amatur for badekar, og rundt sluk, videre bruk må opphøre.
- våtrom med baderomsplater vegger og belegg på gulv.
- badekar uten tilkomst til avløpsrør, skjult bak deksel.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
- det er påvist naturlig ventilasjon, det vil si at fuktig luft ikke trekkes ut av våtrommet på lik linje med ett mekanisk avtrekk.

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato, utettheter i vegg og har sluk fra byggeår må våtrommet oppgraderes.

Fuktsøk/ fuktmåling:

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

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- variable fuktverdier ved overflatesøk på gulv/ veggflater.
- utettheter på vegg og gulv.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Kostnad er kun satt for å bytte overflater, en total renovering kan koste mer om det er skader i lukkede konstruksjoner, i den forbindelse må det foretas ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader

Over 300 000

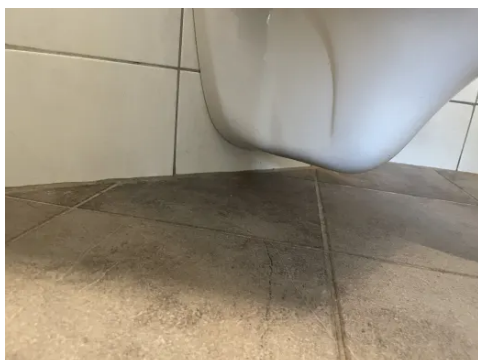




Sprekk i flisfuge.



Markerer hvor bom under flis er påvist på gulv i dusjsone.



Ingen tegn til lekkasjesikring under veggheengt toalett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Takplater innvendig tak, fliser på vegger og gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Innredet for ca 15 år siden iht. selgers opplysning i egenerklæring.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- dør er plassert i våtsone, som følge av innredning i våtsone, ved normal bruk vil dør sjelden bli utsatt for vannsøl.
- registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- dusjkant er høyere enn oppkant ved dør, fare for at lekkasjevann ledes ut av våtrommet. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- flatt gulv, kan medføre at lekkasjevann stiger ved dør før dette ledes til sluk og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnad tar kun hensyn til boring/ bytte av dusjdør, eventuell utbedring av gulv ved behov, en slik kostnad vil medføre en total renovering av våtrommet.

Anbefalte tiltak overflater

Borre hull i dusjkant/ bytte til enkel glassdør. Utbedring av fall forutsetter rimeligste løsning ved benyttelse av flis på flis og nytt fall mot sluket/ lokale utbedringer.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Måleresultatet viser 8,9 vekt% på overflate dvs. under metnings punkt for fukt. Undersøkelsen viser ingen symptomer på fukt.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet: Membran ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder.; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderomsinnredning med slette fronter, skapdører, servant og 1-greps kran. Speil. Vegghengt høyskap med skapfronter som baderomsinnredning. Vegghengt toalett. Dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:
Baderomsinnredning sveller, mest nærliggende årsak er vannsøl noe som gir kosmetisk skade og redusert gjenstående brukstid. Eier har ikke opplyst om eventuelle lekkasjer.
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dagens utforming og tilstand av innbygd toalett medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Bytte innredning ved behov. Etablere automatisk vannavstengning slik at ved eventuelle lekkasjer fra systerne blir avstengt i en tidlig fase.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

TG 2 grunnet manglende test av mekanisk avtrekk. Ventilasjon vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid (10–25 år), settes TG 2, da slitasje og aldring kan føre til redusert ytelse, dårligere ventilasjon og økte drifts- og vedlikeholdskostnader over tid.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjon byttes ved behov.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.29 Våtrom: Vaskerom – 1. Etasje



Bilde markerer hvor bom er påvist, kan ikke utelukkes øvrige fliser med bom i rommet.



Manglende silikonefuge mellom baderomsplater og sokkelprofil.



Kontroll av sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Takplater, baderomspanel og flis på gulv med sokkeloppkant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Innredet for ca 15 år siden iht. selgers opplysning i egenerklæring.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av blant annet:

- gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, målt 22 mm, muligheter for at lekkasjevann ledes ut av rommet ved tett sluk.
- dør og vindu er plassert i våtsone, vask og opplegg for vaskemaskin er under 1 m til vindu og dør.
- registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Bom utbedres, konferer murer for rimeligste tiltak.

Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

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?

Ja

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

Ja



Høyere verdi enn ved tørrere soner, kan ikke utelukkes skjulte feil som følge av alder/ tilstand.

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Baderomspanel er ikke silikonisert i nedre kant av panel, medfører til redusert brukstid og svelling kan oppstå ved lekkasjer.

Baderomspanel har overskredet halvparten av sin forventede levetid, som er estimert til mellom 10 og 20 år, ca 15 år på befaringsstidspunktet ut fra oppl. i egenerklæring.

Membran under flis ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere på lik linje med øvrige bygningsdeler som er synlige, og vurdering gjøres derfor primært på bakgrunn av alder; skjult membran er vurdert å ha passert sin forventede levetid på over 10 år, noe som medfører at tettheten er usikker fremover, og over tid kan membranen bli sprø og sprekke, med risiko for brudd i membransjiktet rundt vanninstallasjoner og skjulte fuktskader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon eller hulltaking, og selv om hulltaking gjennomføres kan brudd over tid eller på et senere tidspunkt ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Baderomspanel må silikoniseres i nedre kant.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Bygningsdelen sanitær og ventilasjon er vurdert uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som bør kunne forventes ut fra alderen og kontrollpunkter i rapporten.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk via spalteventil i vindu og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 velges på bakgrunn av naturlig ventilasjon i vindu og vurderes iht. NS3600, pkt. 1.5 å være likestilt med ventilasjon i vegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket. Ventil i dør etableres. Ventilasjon kan eventuelt oppgraderes ifbm. en større oppgradering av ventilasjonen i boligen forøvrig.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Påvist variable verdier på overflater ved fuktsøk.

Fuktsøk/ fuktmåling:

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

Fuktskade er vurdert påvist på annen måte ved følgende vurdering:

- ikke benyttet silikon i nedre kant av baderomspanel slik at plater vil svelle ved fuktbelastning.
- alder på membran/ tettesjikt.

Anbefalte tiltak fukt

Videre undersøkelser påkrevd.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.30 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje med utvendig tilkomst.

Stedvis rust i gipsplateskruer tyder på fuktige forhold/ dårlig ventilering og kondensering oppstår.

Loft med saltak, deler av tak tilkoblet bolig.

Tilstandsgrader som for boligen for øvrig.

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader.

Kan bemerkes forhold som vegetasjon inntil kledning som begrenser tilkomsten, deler av fasade mot nabo som ikke er kontrollert da det kreves tilgang fra naboeiendom.

6.31 Øvrig: Kjellertrapp utv.



Beskrivelse

Kjellertrapp med støttemur.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Tilstandsgrad 3 velges på bakgrunn av blant annet:

- mangler håndløper på begge sider i kjellertrapp.
- rekkverket er ikke barnesikret og har lavere høyde enn dagens krav i kjellertrapp.

Redusert trygghetsfølelse ved bruk av kjellertrapp.

Utbedringskostnad kun for å utbedre rekkverk og håndløper, videre utbedring av mur ved behov.

Tiltak anbefales å ses i sammenheng med en redrenering av eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er forhold som medfører høy risiko for skjulte skader eller vesentlige kostnader. Ytterligere undersøkelser bør utføres før kjøp for å avklare tilstand og økonomiske konsekvenser. Manglende undersøkelser kan medføre betydelige uforutsette utgifter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.32 Øvrig: Vaskekjeller



Beskrivelse

Trepanel på en vegg, betong på resterende overflater.
Sluk av eldre dato.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Tilstandsgrad 3 er valgt på bakgrunn av blant annet:

- ikke etablert membran/ tettesjikt i rommet.
- eldre sluk uten klemring, i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fuktsøk/ fuktmåling:

Hulltaking/ fuktmåling er ikke foretatt da alle overflater er av betong og det påvist fuktforhøyede verdier i vegg kjellerstue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet må totalrenoveres. Anbefales å innhente tilbud fra 3 entreprenører før tiltak gjennomføres. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vil tåle lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant