

Prestvikmyra 27

7820 SPILLUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1920

BRA: 100 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

11

TG-3

10

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23933>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Grunnmursplast på deler av grunnmur.

Det registreres manglende topplister.

Deler av drenering har passert forventet brukstid.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

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

Anbefaler at kjeller holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling med tanke på fukt.

Det må påregnes tiltak på drenering for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hoveddel og på tilbygg vindfang.

Grunnmur tilbygg vindfang med større sprekker og skjevheter (TG 3)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Utbedring av påviste skader på grunnmur tilbygg er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler ved trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillter krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det mangler rekkverk i trapp til veranda.

Trapp ved ytterdør mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak

Rekkverk i trapper må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner mangler stedvis.

Anbefalte tiltak

Etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater.

Det er bulker i takplater.

Plater er stedvis løse.

Stedvis fuktpåkjente vindskier/sperreender.

Undertak av trefliser. Metallplater lagt direkte på undertak. Ingen lufting.

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

Anbefalte tiltak

Taktekkingen/undertak og beslag må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.

Registrerer høydeforskjeller på loft på fra 30 mm opptil 80 mm.

I 1 etasje ble registrert opptil 70 mm på stue og 40 mm på kjøkken.

Anbefalte tiltak

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: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappen er noe bratt.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga av ovennevnte avvik må det vurderes skifte av trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Badet er oppmalt på gulv og vegger. Ny himling 2024.

Tettesjikt på gulv og vegger er fra ca 1983.

Nyere innredning og dusjkabinett.

Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk. Selger opplyser om egen sluk i kabinettet.

TG 3 settes på grunn av alder på tettesjikt og sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig tømmervegg. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Luke på kasse ved wc demontert og fuktmåling uten avvik registrert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av rommet.

Ved fortsatt bruk:

Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller er tilgjengelig ovenifra da tilbygg er under renovering.

Registrerer manglende dampsperre på bakken og begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak

Ved fullføring av tilbygg må ovennevnte avvik utbedres.
Det bør etableres tilgang til krypkjeller ved fullføring.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og grunnmur. Fuktsøk/ fuktmålinger indikerer fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres synlig fuktighet i muroverflater. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørrking.

Anbefalte tiltak

Rydding og utlufting av kjelleren anbefales for å ivareta best mulig vilkår for uttørrking.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er manglende beslag over og under vinduer.
Manglende beslag over dører.
Vinduer i tilbygg bad/vindfang er værslitte.
Koblede vinduer i kjeller med høy slitasjegrاد.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak på koblede vinduer og vinduer i tilbygg.
Det må utføres tiltak på beslag på vinduer og dører for å forhindre fukt inn i konstruksjonen.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.
Det registreres stedvis råteskader i trekledning på tilbygg bad/vindfang.

Kledningen på hoveddel har begrenset lufting. Stedvis værslitt overflate.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det må påregnes skifte av kledning på tilbygg bad/vindfang.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er kun tilkomst til kaldloft på hoveddel.
Registrerer uttørkede fuktmerker på undertak.
Det er ingen ventilasjon på kaldtloft utenom utettheter i undertak og ved pipe.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på tilbyggene.
Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt/kondensering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

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.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Brennplater i vedovn med sprekker.

Fuger på flis under vedovn har sprekker/mangler stedvis.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.02.2022;

- Sotluken er defekt.

- Serviceintervall på slokkemateriell er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

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

Det 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.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av verandadør/vindu på kontor og stue/kjøkken

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig

Oppsummering

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktank av ukjent type.

Anbefalte tiltak

Info fra kommunen: Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Melding fra Kommunen: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på opprinnelig bygg i våre arkiver. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Selger opplyser om manglende brukstillatelse/ferdigattest for veranda/carport.
Det foreligger ferdigattest på tilbygg bad/vindfang.

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

Takhøyden på loft måles til ca 195 cm.
Takhøyder i kjeller ned til ca 175 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2024

Rapportdato
16.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ole Andre Kolberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Lars Brattsti
Firma: Takst-forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten , 7072 Heimdal

Telefon: 91645125
Epost: lars@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Prestvikmyra 27, 7820 Spillum

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 21 Bruksnr: 27 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1920 - Innhentet fra tidligere salgsoppgave.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i 1,5 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags, 3-lags og koblet glass.

Garasje:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metalplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med enkelt glass. Leddporter i tre med portåpnere.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	100	100	0	0	35
Garasje	62	0	62	0	0
Totalt m²	162	100	62	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	63	0	0	35
Loft	37	37	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	100	100	0	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	44	37	7
Kjeller	27	0	27
Totalt m²	71	37	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	60	3	2 vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang.	Trapperom kjeller.
Loft	37	37	0	Trapperom, kontor, 3 soverom.	
Totalt m²	100	97	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Hems	14	0	14	0	0
Totalt m²	62	0	62	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	46	14	32
Totalt m²	46	14	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		Oppstillingsplass 2 biler.
Hems	14	0	14		Lagerplass.
Totalt m²	62	0	62		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft, hems garasje og hele arealet i kjeller er ikke målbare pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering på side mot øst og nedre side av boligen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Grunnmursplast på deler av grunnmur. Det registreres manglende topplast. Deler av drenering har passert forventet brukstid. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Anbefaler at kjeller holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling med tanke på fukt.

Det må påregnes tiltak på drenering for å lukke avviket.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Hoveddel plassert på grunnmur i betong og gråsteinsmur. Tilbygg bad/vindfang plassert på støpte pilarer. Tilbygg vindfang plassert på ringmur med krypkjeller.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hoveddel og på tilbygg vindfang. Grunnmur tilbygg vindfang med større sprekker og skjevheter (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Utbedring av påviste skader på grunnmur tilbygg er nødvendig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

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?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 18 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Krypkjeller er tilgjengelig ovenifra da tilbygg er under renovering.
Registrerer manglende dampsperre på bakken og begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fullføring av tilbygg må ovennevnte avvik utbedres.
Det bør etableres tilgang til krypkjeller ved fullførelse.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Rekkverk mangler ved trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og grunnmur. Fuktsøk/fuktmålinger indikerer fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres synlig fuktighet i muroverflater. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rydding og utlufting av kjelleren anbefales for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det mangler rekkverk i trapp til veranda. Trapp ved ytterdør mangler rekkverk på en side.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk i trapper må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer skiftet i perioden 2019/2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det er manglende beslag over og under vinduer. Manglende beslag over dører. Vinduer i tilbygg bad/vindfang er værslitte. Koblede vinduer i kjeller med høy slitasjegrad.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må påregnes tiltak på koblede vinduer og vinduer i tilbygg. Det må utføres tiltak på beslag på vinduer og dører for å forhindre fukt inn i konstruksjonen.</p>	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på hoveddel og tilbygg vindfang.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Vegger har synlig skjevhet/ helling. Det registreres stedvis råteskader i trekledning på tilbygg bad/vindfang. Kledningen på hoveddel har begrenset lufting. Stedvis værslitt overflate.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det må påregnes skifte av kledning på tilbygg bad/vindfang.</p>	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft på hoveddel, og tilbyggene.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det er kun tilkomst til kaldloft på hoveddel. Registrerer uttørkede fuktmerker på undertak. Det er ingen ventilasjon på kaldtloft utenom utettheter i undertak og ved pipe.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på tilbyggene. Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt/kondensering.</p>	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Takrenner er under utskiftning. Stedvis manglende.</p>	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
<p>Takrenner mangler stedvis.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Etablering av takrenner må påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking på tilbygg bad/vindfang ble skiftet i 2024 etter taklekkasje. Registrerte avvik gjelder takteking på hoveddel.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-3**

Det registreres rust i takplater.
Det er bulker i takplater.
Plater er stedvis løse.
Stedvis fuktpåkjente vindskier/sperreender.
Undertak av trefiser. Metallplater lagt direkte på undertak. Ingen lufting.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen/undertak og beslag må oppgraderes.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.13 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?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille har store skjevheter.
Registrerer høydeforskjeller på loft på fra 30 mm opptil 80 mm.
I 1 etasje ble registrert opptil 70 mm på stue og 40 mm på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det registreres sprekker/ riss i pipa. Brennplater i vedovn med sprekker. Fuger på flis under vedovn har sprekker/mangler stedvis. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> <p>Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.02.2022; - Sotluken er defekt. - Serviceintervall på slokkemateriell er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.</p> <p>Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.</p>	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Viften fungerer ved test med papir. Øvre del av vifte er løs. Åpen løsning på avtrekkskanal.</p>	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Melding fra Kommunen: Det foreligger ingen tegninger av opprinnelig bygg i våre arkiver.	
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Melding fra Kommunen: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på opprinnelig bygg i våre arkiver. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998). Selger opplyser om manglende brukstillatelse/ferdigattest for veranda/carport. Det foreligger ferdigattest på tilbygg bad/vindfang.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden på loft måles til ca 195 cm. Takhøyder i kjeller ned til ca 175 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.	
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).	
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).	
Trappen er noe bratt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga av ovennevnte avvik må det vurderes skifte av trapp.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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**

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2020/2023. Nytt sikringskap i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 12.04.2016. Ingen avvik registrert.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder på varmpumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Det 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.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
ca 198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

Ingen avvik registrert.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av verandadør/vindu på kontor og stue/kjøkken

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.25 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet er oppmalt på gulv og vegger. Ny himling 2024.

Tettesjikt på gulv og vegger er fra ca 1983.

Nyere innredning og dusjkabinett.

Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk. Selger opplyser om egen sluk i kabinettet.

TG 3 settes på grunn av alder på tettesjikt og sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig tømmervegg. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Luke på kasse ved wc demontert og fuktmåling uten avvik registrert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler reovering av rommet.

Ved fortsatt bruk:

Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Øvrig

Beskrivelse

Konstruksjoner.
Boligene har skjevheter i de fleste bygningsdeler.
Opprinnelig del fra 1920.
Det har vært bevegelser i grunnmur som har ført skjevheter i konstruksjoner.

Anbefaler undersøkelser over tid for å avdekke om det er negativ utvikling.

6.27 Øvrig

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør, vannrør, og septiktank.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktank av ukjent type.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Info fra kommunen: Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant