

Schancheholsveien 5 4019 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 222 m²

BRA-i: 222 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

16

TG-3

9

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/31375>

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

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

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

Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt, det mangler noe rekkverk.

Bom i flis, enkelte riss/sprekk, flislagt dekke.

Balkong er tekket med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Enkelte vinduer fra 1983 Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Vinduer og dører med varierende alder normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Kjeller vinduer fra byggeåret, nedbrytning/råte i enkelte karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

TG.3_ estimert kostnad utskiftning for det mest utsatte vinduer og dører.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.
Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.
Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.
Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

TG.3_ Fyringsforbud foreligger ifølge representant eier- ukjent status.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.
Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Det er ikke noen oljetank på eiendommen ifølge representant eier.
TG.3_Varmepumpe er i ustand.

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.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Ventilasjon på bad er i ustand, mekanisk avtrekk på kjøkken med (periodisk).

Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes bedre ventiler i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.

Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilerings.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering

Vaskerom stedstøpt gulv og betong/pusset vegg , panel lett skillevegg.

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

Vaskerom antatt fra byggeåret.

Det er etablert fall på gulvet mot (plast) sluk.

Merknader:

Vaskerom fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

- Vannmerker, kalk/saltutslag i overgang gulv/vegg viser til tidligere transport av fukt.

- Det er ikke synlig membran.

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner, det er på vist fukt..

- Naturlig avluftning.

Anbefalte tiltak

Våtrom må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Oppsummering

Baderom antatt fra begynnelse av 90 tallet.

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

Flis på gulv og på vegg i dusj.

Utstyr: Dusjnisje, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok. Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen. Ca 50 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

Baderom fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet.

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel, trolig er det benyttet primer som var normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

- Fuktskade i himling over avtrekksvifta

- Defekt avtrekk

- Riss/sprekk mellom flise fuger

- Sprekk flis på gulvet.

- Terskel i bunn av dusj er høyere en terskel i dør, vann utenfor dusj vil bli hidret å renne til sluk og trenges ut gjennom døråpning.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. undersøkelsen viser indikasjon på fukt i konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Dusjkabinett kan anbefales som midlertidig løsning.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle dreng- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påforet og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskeren anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er ikke etablert dør, ujevn gulv, kun besiktet fra døråpning, utluftningen er ikke nærmere vurdert.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.

Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak

Bedre adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevheter/ retningsavvik ved støttemurer i tereng.
Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu, lite kapasitet/effekt ventiler i vegg.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.
Det anbefales å beholde kjeller som grovkjeller.
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Yttervegger

Oppsummering

Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
Fasadene er værslitte.
Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørking av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader.
Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.
Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.
Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Det registreres stedvis "blæring" i maling.
Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres noe misfarging ved takfot som skyldes kondens, mangelfull utluftning.
Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.
Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.
Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.
Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer, dragerende, tilsynelatende gamle forhold.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Lufting/ventilering bør forbedres, enkelte luftespalter på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, noe nedbøy i horisontale takbjelker, forsterking av takkonstruksjon med understøtte/knevegg kan vurderes etablert.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. 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, det er ikke etablert luftespalter i raftekasser.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

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

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Beslag i overgang tak/vegg anbefales kontrollert, glipper ved møne beslag.

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

Taktekking er trolig lagt om/skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år

Nærmere undersøkelser anbefales taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tids spørsmål når dette er uttett.

Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.

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

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Bygningens kjøkkeninnredninger er antatt fra 80-90 tallet, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater.

Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved trapp innvendig og utvendig trapp.

Innvendig trapp rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Ut. kjellertrapp, det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Oppgradering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør med varierende alder i hovedsak skiftet i senere tid (plast), røropplegg har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Oppsummering

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

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

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

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

Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Utvendig vannkrana er ikke frostsikker, må stenges og avtappes.

Anbefalte tiltak

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

Normal tilsyn/vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering

EL-Tilsyn fra E-TECH datert 2022 gjelder for anleggsdel.

Elektriske anlegget med varierende alder.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

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

Lovlighet

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

Takhøyde i kjelleren er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport.

Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold.

Deler av takhøyde i kjeller er ca 1,90 som er grense for målbart areal, det kan forekomme områder i kjeller som er lavere enn dette, men som likevel er medtatt som areal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Inge Tellnes

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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

Egenerklæring i forbindelse med dødsbo er ikke utarbeidet og ikke kontrollert.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rottfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Kjellerstue har ikke vindusflater som tilfredstiller byggeforskriftenes krav til lys i rom for varig opphold.

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

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.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Schancheholsveien 5, 4019 Stavanger						
Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	57	Bruksnr:	1597	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1947 - Opplyst av repr.eier.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde nær Mosvatnet i Stavanger.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med skifer.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Parkering/tomt.

Parkering i gårdsrom og i garasje.

Sammendrag.

Boligen er fra 1947, i hovedsak oppgradert i overflater i 90 tallet.

Boligen er imidlertid blitt noen år og er generelt noe nedslitt, det må påregnes vedlikehold og oppgradering av boligen.

Kjeller, våtrom og deler av bygningen utvendig er gjennomgående slitt og mangler vedlikehold, dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høy grad.

Bygningen trenger dermed omfattende oppussing/modernisering for å tilfredstille dagens krav til standard.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Tilbygg boligbygg, byggemelding foreligger datert 04.01.93	Ja

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 byggteknisk 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg: Enebolig	222	222	0	0	30
Garasje m/bod	22	0	22	0	0
Totalt m²	244	222	22	0	30

Bygning: Hovedbygg: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	67	67	0	0	0
1. etasje	84	84	0	0	23
2. etasje	71	71	0	0	7
Totalt m²	222	222	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	67	30	37	Gang/trapp, kjellerstue	Bi-inngang, 4 bod, redskapsbod.
1. etasje	84	84	0	Entre/gang, bad, trapperom, gang, soverom, kjøkken og stue.	
2. etasje	71	71	0	Gang, bad, 4 soverom.	Loft, areal er ikke målbare.
Totalt m²	222	185	37		

Bygning: Garasje m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	0	22		Garasje med bod, Utv. bod utgjør ca. 6 m2 av areal.
Totalt m²	22	0	22		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

2.etasje kott/skap er tatt med i areal loft som P-rom.

Garasje m/bod areal må betraktes som ca, deler av areal er ikke målbar pga. lav takhøyde. bod utgjør ca. 6 m2 har egen inngang, men er likevel tatt med i sum areal.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdigg på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Takhøyde iu kjeller er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.

Terrasser/balkong arealet må betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak. Det er tilsynelatende blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering i front av huset..	
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?	Ikke kontrollerbart
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 stedvis grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Større vegetasjon kan vokse ned i eventuelle dreng- og avløpsledninger og røtter legger seg inne i røret og reduserer kapasiteten på disse. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftes som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påforet og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Normal tid før vedlikehold av drengssystem med drengsledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drengssystem med drengsledninger er 20 - 60 år.	

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av balkong	
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	
Betong konstruksjon, målingen viser et akseptabelt fuktinnhold i vegg overflater. Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Noe kalk/saltutslag på grunnmuren og toppdekket der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er ikke etablert dør, ujevn gulv, kun besiktet fra døråpning, utluftningen er ikke nærmere vurdert. Krypkjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom. Krypkjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Det registreres skjevheter/ retningsavvik ved støttemurer i tereng. Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktnåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu, lite kapasitet/effekt ventiler i vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret. Det anbefales å beholde kjeller som grovkjeller. Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverk er for lavt, det mangler noe rekkverk. Bom i flis, enkelte riss/sprekk, flislagt dekke. Balkong er teknet med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Tekkingen bør kontrolleres regelmessig med tanke på utettheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Rekkverk må monteres iht. krav. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og med enkel glass og isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer og dører er skiftet i senere tid.	
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
Vinduer og dører med varierende alder, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Enkelte vinduer fra 1983 Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Vinduer og dører med varierende alder 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. Kjeller vinduer fra byggeåret, nedbrytning/råte i enkelte karmen som er mye utsatt for sol og fuktighet. TG.3_ estimert kostnad utskiftning for det mest utsatte vinduer og dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger antatt i ca.90 tallet.	

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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Liten avstand mellom kledning og grunnmur, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Fasadene er værslitte. Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørring av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Det registreres stedvis "blæring" i maling. Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres noe misfarging ved takfot som skyldes kondens, mangelfull utluftning. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket i kjeller, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet. Vannmerke i sutaket rundt pipe/rørgjennomføringer, dragerende, tilsynelatende gamle forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Lufting/ventilering bør forbedres, enkelte luftespalter på loft ved takfot kan med fordel åpnes opp for å øke utluftingen på loftet.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

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

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
---	-------------

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.11 Takkonstruksjon

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

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
--	-------------

Det registreres svai/nedbøy i takflaten, noe nedbøy i horisontale takbjelker, forsterking av takkonstruksjon med understøtte/knevegg kan vurderes etablert.
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. 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, det er ikke etablert luftespalter i raftekasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.12 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
Beslag i overgang tak/vegg anbefales kontrollert, glipper ved møne beslag.
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget.
Takteking er trolig lagt om/skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år
Nærmere undersøkelser anbefales taket må påregnes tekket på ny i nær fremtid da nåværende teking er utgått på dato og det vil være tids spørsmål når dette er utett.
Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.
Bly i overgang tak/vegg er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.
Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

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-2**

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Påregnelig normalt med noen småhakk, knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Kjellergulv ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i etasje skille loft, uvisst om det er aktivitet.
Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

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?

Ja

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

Ja

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert
Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.

Pipe er generelt innkledd på mer enn to sider, kravet er at to sider skal være åpne for inspeksjon og nedkjøling ved eventuell pipebrann.

Det trekker noe sotvann ut fra feieluken i kjelleren.

Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag for å unngå utettheter.

TG.3_ Fyringsforbud foreligger ifølge representant eier- ukjent status.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

Utbedringskostnader

Under 10 000

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-2

Bygningens kjøkkeninnredninger er antatt fra 80-90 tallet, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

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? Ikke kontrollert

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

Takhøyde i kjelleren er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Rom i kjeller tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold. Deler av takhøyde i kjeller er ca 1,90 som er grense for målbart areal, det kan forekomme områder i kjeller som er lavere enn dette, men som likevel er medtatt som areal.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Brannsluknings apparat på soverom i 2 etasje + apparat og brannteppe i trapp ned til kjelleren ifølge eier.
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.

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

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje og småhakk i overflater. Det er ikke montert håndrekke inntil vegg ved trapp innvendig og utvendig trapp. Innvendig trapp rekkverk måles til en høyde under 90cm. Ut. kjellertrapp, det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. Oppgradering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i senere tid, antatt 90 tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør med varierende alder i hovedsak skiftet i senere tid (plast), røropplegg har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i skiftet i senere tid i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for direkte tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Utvendig vannkrana er ikke frostsikker, må stenges og avtappes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Normal tilsyn/vedlikehold.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
EL-Tilsyn fra E-TECH datert 2022 gjelder for anleggsdel. Elektriske anlegget med varierende alder. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.22 Varmesentral

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

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

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

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-3

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Det er ikke noen oljetank på eiendommen ifølge representant eier.

TG.3_Varmepumpe er i stand.

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.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1981

Størrelse	
ca. 150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Bygningen har kun naturlig avtrekk i våtrom og utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukkevinduer. Ventilasjon på bad er i ustand, mekanisk avtrekk på kjøkken med (periodisk). Våtrom har kun naturlig avtrekk, og tilsynelatende noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler. Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering. Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.25 Våtrom: Vaskerom kjeller.



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

Vaskerom stedstøpt gulv og betong/pusset vegg, panel lett skillevegg.

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

Vaskerom antatt fra byggeåret.

Det er etablert fall på gulvet mot (plast) sluk.

Merknader:

Vaskerom fremstår som utett, og er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom.

- Vannmerker, kalk/saltutslag i overgang gulv/vegg viser til tidligere transport av fukt.

- Det er ikke synlig membran.

- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner, det er på vist fukt..

- Naturlig avluftning.

Anbefalte tiltak

Våtrom må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Bad 1.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

Baderom antatt fra begynnelse av 90 tallet.

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

Flis på gulv og på vegg i dusj.

Utstyr: Dusjnisje, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk, ok. Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisjen. Ca 50 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Merknader:

Baderom fremstår som utett iht. dagens krav til tetthet.

- Det er ikke synlig membran i sluk eller som oppbrett i dørterskel, trolig er det benyttet primer som var normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

- Fuktskade i himling over avtrekksvifta

- Defekt avtrekk

- Riss/sprekk mellom flise fuger

- Sprekk flis på gulvet.

- Terskel i bunn av dusj er høyere en terskel i dør, vann utenfor dusj vil bli hidret å renn e til sluk og trenges ut gjennom døråpning.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater på våtrommet. undersøkelsen viser indikasjon på fukt i konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Dusjkabinett kan anbefales som midlertidig løsning.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Garasje m/bod



Beskrivelse

Garasje byggeåret fra 1977 trolig oppgradert i overflater i senere tider oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og innvendig med gips.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Led port i tre, ikke funksjonstestet.

EL- lader etablert i garasje.

Garasje, generelt noe slitt i overflater, preg av manlende vedlikehold.

Merknad.

- Vannmerker/tidligere fuktskader innvendig gips vegg og himling.

- Fall i terreng mot garasjer

- Lite luftning mellom kledning og terreng.

-Taknedløp er avsluttet over terreng

- Enkelte riss/sprekk i betong

6.28 Øvrig: Andre forhold

Beskrivelse

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i trekonstruksjonen kjeller og loft, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant