

Øvre Sundbygdvegen 155 7790 MALM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1929

BRA: 122 m²

BRA (ny arealstandard): 165 m²

BRA-i (ny arealstandard): 122 m²

Markedsverdi: kr 870 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

13

TG-3

11

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/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/t1638>

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

Det er ikke etablert 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 er fall inn mot grunnmur.

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

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

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Drenering bør vurderes skiftet og grunnmursplast etablert.

Fall bort fra grunnmur må etableres.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av fall bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje.

Oppsummering

Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering.

Det registreres skjevheter i søyler, drager og fundament.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Terrassen anbefales revet og bygd opp på nytt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Det registreres knust innerglass på et kjellervindu.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmer på de eldste vinduene.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres feil/ikke fullgod utførelse på stubbeloft. Det er registreres også et fuktområde på stubbeloft under vaskerom.

Det registreres stedvis knirk.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, ikke til eventuelle utbedringer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Trapp til loft.

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak

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

Kostnadsoverslag knyttes til elkontroll, og ikke eventuelle utbedringer som eventuelt må foretas.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Støpsel er brunsvidd pga varmgang.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Utbedring av brunsvidd kontakt.

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av brunsvidd kontakt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommets gulv og underliggende stubbeloft. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

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

Det er store malingsavskallinger i himling, brune områder over reflektorovn pga varme. Malingsavskalling på gulvbelegg samt utette rørgjennomføringer i gulv.

Generelt høy slitasje.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres skjevheter i søylepunkt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av søylepunkt anbefales for å kontrollere om de beveger seg.

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.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: 2. etasje.

Oppsummering

Rekkverket har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Balkongen er tekket med sinkplater.

Det var delvis snø/is på tekkingen, så eventuelle skader kan være uoppdaget.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold ifm rekkverk må påregnes.

Nærmere kontroll av tekkingen når den er snø/isfri anbefales.

Pga trekkingens alder anbefales det jevnlig kontroll av tekking og underliggende konstruksjon.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres stedvis sprekker i kledningen.

Vegg på tilbygg mot sørøst har synlig helning.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er ikke etablert lufting bak den nye kledningen.

Det mangler stedvis musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres spor etter mus.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tiltak mot mus anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak

En utbedring må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Mose må fjernes og en grundigere inspeksjon gjøres når det er mulig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få utført en kontroll av Brann/feiervesen for å få en fullgod avklaring på pipen tilstand.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften har god funksjon, men underliggende filter mangler.

Trapp: Til 2. etasje.

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er ikke registrert lufting over tak.

Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Lufting over tak bør etableres. Ut over det ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak

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

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

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rommet dagens eier bruker som vaskerom er opprinnelig tegnet inn som en matbod. Om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ukjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.11.2023

Rapportdato
22.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: Bjørn Alstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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: Øvre Sundbygdvegen 155, 7790 Malm

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 711 Bruksnr: 3 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1929 - Hentet fra tidligere Finn annonse

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i 2 etasjer, med underliggende kjeller og overliggende uinnredet kaldloft. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Boligen ble tilbygd mot vest og mot øst i 1978-1979.

På grunn av at mye løsøre og eiendeler lå rundt på gulv osv. har det vært vanskelig å kunne gjøre en fullgod undersøkelse av hele boligen.

Både boligen, uthuset og garasjen bærer preg av manglende vedlikehold og har betydelige behov for rehabiliteringer.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 870 000,-

Boligen har kort vei til Malm sentrum, og ligger direkte over industriområdet i Oldervika.

Eiendommen har en stor tomt, i skrånende terreng, med utsikt over industriområdet og fjorden.

Både bolig og tilhørende uthus og garasje har stort behov for vedlikehold/rehabilitering.

Boliger i Malm har den siste tiden ligget ute på markedet en stund før de er blitt solgt, og når de er blitt solgt er de solgt noe under prisantydning.

Verdien er vurdert ut i fra alle ovenfornevnte kriterier.

Type tomt:

Selveier

Tomteareal:

1 736 kvm

6. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue.	
2. etasje	42	42	0	Trapperom, loftstue, gang og 2 soverom.	
Loft	19	0	19	Uinnredet loft.	
Totalt m²	122	103	19		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	61	43	0	7
2. etasje	42	42	0	0	3
Loft	19	19	0	0	0
Totalt m²	165	122	43	0	10

Kommentar til arealberegning

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

Arealene i kjeller er ikke måleverdig pga for lav takhøyde.

Ut over nevnte areal er det et uthus på ca 26 m2 tilhørende eiendommen.

Det er også tilhørende en garasje på ca 17 m2. Denne er bygd i 1985-1986.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke etablert 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 er fall inn mot grunnmur. Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Drenering bør vurderes skiftet og grunnmursplast etablert. Fall bort fra grunnmur må etableres. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av fall bort fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament

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

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det registreres skjevheter i søylepunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av søylepunkt anbefales for å kontrollere om de beveger seg.	

7.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i østre gavlvegg under tilbygg på pillarer.	
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?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 16 vektprosent.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.	
Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

7.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

7.6 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når. Terrassen er heller ikke ferdigstilt.	
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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering. Det registreres skjevheter i søyler, drager og fundament. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen anbefales revet og bygd opp på nytt.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.7 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje.

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over vindfanget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverk er etablert etter byggeår, men det er ukjent når. Om det er utført annet arbeid på terrassen etter byggeår er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Rekkverket har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Balkongen er tekket med sinkplater.

Det var delvis snø/is på tekkingen, så eventuelle skader kan være uoppdaget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold ifm rekkverk må påregnes.

Nærmere kontroll av tekkingen når den er snø/isfri anbefales.

Pga trekkingens alder anbefales det jevnlig kontroll av tekking og underliggende konstruksjon.

7.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med koblet glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindusglass er datostemplet 1988, 2006, 2012 og 2018. Øvrige vinduer er av eldre type.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmen er værslitte.

Det registreres knust innerglass på et kjøllervindu.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

7.9 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning på langvegg mot sør er nylig skiftet. Øvrig kledning antas å være fra byggeår.

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**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres stedvis sprekker i kledningen.

Vegg på tilbygg mot sørøst har synlig helning.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er ikke etablert lufting bak den nye kledningen.

Det mangler stedvis musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

7.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
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
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres spor etter mus. Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres. Tiltak mot mus anbefales.	

7.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring må påregnes.	

7.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det ble ikke registrert avvik, men da inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå kan uoppdagede avvik ikke utelukkes.	

7.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose må fjernes og en grundigere inspeksjon gjøres når det er mulig.	

7.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Deler av boligen står på pillarer og det er etablert stubbeloftsbjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Etasjeskille har store skjevheter.	
Det registreres feil/ikke fullgod utførelse på stubbeloft. Det er registreres også et fuktområde på stubbeloft under vaskerom.	
Det registreres stedvis knirk.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, ikke til eventuelle utbedringer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.16 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 inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å få utført en kontroll av Brann/feiervesen for å få en fullgod avklaring på pipen tilstand.	

7.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen har skader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedring av skader må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksviften mangler underliggende filter.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekksviften har god funksjon, men underliggende filter mangler.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Filter må etableres.	

7.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rommet dagens eier bruker som vaskerom er opprinnelig tegnet inn som en matbod. Om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ukjent.	
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
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukningsapparat.	

7.19 Trapp: Til 2. etasje.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
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
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

7.20 Trapp: Trapp til loft.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er ikke registrert lufting over tak.

Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting over tak bør etableres. Ut over det ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

7.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
-------------	--------------

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

Vannrør er delvis skiftet, men det er ukjent når.

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
---	----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

7.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
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 sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Kostnadsoverslag knyttes til elkontroll, og ikke eventuelle utbedringer som eventuelt må foretas.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

7.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
I kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Bereder er plassert i rom uten sluk. Støpsel er brunsvidd pga varmgang. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av brunsvidd kontakt. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av brunsvidd kontakt.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

7.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

7.26 Våtrom: Vaskerom

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

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommets gulv og underliggende stubbeloft. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.27 Våtrom: Bad

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?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Det er store malingsavskallinger i himling, brune områder over reflektorovn pga varme. Malingsavskalling på gulvbelegg samt utette rørgjennomføringer i gulv.

Generelt høy slitasje.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant