

Kalvedalsveien 49

5022 Bergen

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 100 m²

BRA-i: 97 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

19

TG-3

5

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18205>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundament/gulv har stor retningsavvik. Rekkverk/levegg med værslitasje.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres damp i mellomsjikt. Forøvrig generell vær/bruk/alderslitasje.

Anbefalte tiltak

De fleste vinduer/dører må påregnes byttes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres råteskader i trekledning/vindskier mm. Maling med luftblærer. Stedvis i noe bedre tilstand TG-2.

Det er benyttet treverk som musesperre bak kledning. Dette medfører manglende/reduisert lufting.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Skraping/rengjøring og maling må påregnes. Bindingsverk/sviller må kontrolleres ved evt demontering av kledning.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Det registreres slitasje/skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende toalettrom mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen. Utslag av fukt ved måling på gulv i bad.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Vaskerom fra byggeår.

Oppsummering

Utett tettesjikt. Forøvrig generell bruk/alderslitasje.

Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Terreng rundt boligen er relativt flatt. Noe skredde mot bolig. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/værslitasje i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Generell vedlikehold må påregnes.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres noe sprekk/skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Stor åpning i rekkverk.

Anbefalte tiltak

Generell vedlikehold må påregnes. Rekkverk bør utbedres/sikres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert, men noe spalteåpninger etablert. Vepsebol ved veggventil.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner med groe/løvavfall. Må vedlikeholdes/rengjøres

Anbefalte tiltak

Se over.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av mose anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke registreres noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Noe riss i puss på utside TG-2. Slitt vedovn TG-2.

Anbefalte tiltak

På grunn alder må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplate av respatex. Benkebeslag av stål. Fliser på vegg over benk.

Åpning for komfyr og kjøleskap. Ventilator.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Alminnelig slitasje alder tatt i betraktning.

Bytte av kjøkkeninnredning må planlegges/påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Alderslitasje/lagerlyd.

Anbefalte tiltak avtrekk

Må byttes i sammenheng med kjøkkeninnredning.

Toalettrom

Oppsummering

Hvit vask (sprekk/riss). Gulvmontert toalett.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak

Generell vedlikhold/oppgradering må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan evt utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken/toalettrom må avløpsrør/sluk byttes.

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Stoppekran i gulv i vaskerom. Fungerte på befarings.

Anbefalte tiltak

Vannledninger må skiftes i forbindelse oppgradering av våtrom/kjøkken/toalettrom.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bereder for kjøkken/vaskerom i skap i vaskerom. Ca 30 liter fra ukjent årstall. Ikke lekkasjesikret.

Ved test kom det ikke varmtvann i kraner.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjon bør utbedres ved oppgradering av bolig.

Div ventiler lot seg ikke åpne.

Anbefalte tiltak

Se over.

Øvrig: Innvendig himling

Oppsummering

Oppussing må påregnes.

Anbefalte tiltak

Se over.

Øvrig: Innvendig vegger

Oppsummering

Oppussing må påregnes.

Anbefalte tiltak

Se over.

Øvrig: Innvendig gulv

Oppsummering

Vedlikehold/bytte av gulvflater må påregnes.

Anbefalte tiltak

Se over.

Øvrig: Innvendig dører

Oppsummering

Alminnelig slitasje alder tatt i betraktning. Vedlikehold må påregnes. Noen dørblad tar i karm og bør justeres.

Anbefalte tiltak

Se over.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Adkomst til krypkjeller ikke lokalisert. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Bør om mulig kontrolleres. Ikke vurdert.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Slukkeapparat må byttes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.5.2024

Rapportdato
2.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Kari Casen (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Takstmann (nøkkeloppdrag)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Gisle Johnstad**

Telefon: **90691424**

Firma: **Areal Bygg-Taksering A/S**

Epost: **post@areal-takst.no**

Adresse: **Steinsvikkroken 21, 5237 Rådal**

Om bygnings sakkyndig:

Byggmester/Takstmann

Egne premisser:

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Ingen inventar flyttet på. Referansenivå: Byggeår med gjeldende byggeforskrift/bygningslov samt fagmessig utførelse/byggeskikk.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.

Det skal settes et anslag 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: **Kalvedalsveien 49, 5022 Bergen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **166**

Bruksnr: **1288**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1959 - Opprinnelig byggeår**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig fra år 1959. Originale/eldre bygningsdeler. Inn og utvendig oppussing/vedlikehold/renovering må påregnes.

Grunnmur oppført i betong/sparestein. Yttervegger i tre med malt trekledning. Vinduer med koblet glass. Noe isolerglass

Saltak. Takstein av tegl. Renner av metall, nedløp av plast. Terrasse med skifer.

Trebjelkeleg med tregulv. Noe belegg. Innvendig vegger av malt platekledning/tapet.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplate med respatex. Benkebeslag av stål. Åpning for hvitevarer.

Bad og vaskerom fra byggeår. Må renoveres.

Tomt ca 328m². Gressplen med noe beplanting. Trenger vedlikehold.

For øvrig info les rapport

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	97	3	0	11
Totalt m²	100	97	3	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	96	1	Gang ca 9,4m ² . Stue ca 33,4m ² . Kjøkken ca 8,8m ² . Vaskerom ca 6,1m ² . Soverom 1 ca 9,2m ² . Soverom 2 ca 13,1m ² . Soverom 3 ca 8,7m ² . Bad ca 3,2m ² . Toalettrom ca 1,6m ² .	Kott v/vaskerom ca 0,8m ² .
Totalt m²	97	96	1		

Kommentar til arealberegning

Bod med utvendig adkomst ca 2,6m². Trekonstruksjon. Vær/brukslitasje. Stedvis råte. Trenger snarlig vedlikehold. Del av kryploft med gulv. Ikke oppmålt,-mye lagret løse.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur av sparestein/betong.	
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?	Ikke kontrollerbart
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-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Terreng rundt boligen er relativt flatt. Noe skredde mot bolig. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Ringmur av sparestein/betong.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
På antatt faste masser/fjell.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/værslitasje i grunnmuren.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generell vedlikehold må påregnes.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Adkomst til kryp kjeller ikke lokalisert. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør om mulig kontrolleres. Ikke vurdert.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og noe betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres noe sprekk/skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Stor åpning i rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generell vedlikehold må påregnes. Rekkverk bør utbedres/sikres.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type

Platting

Platting med skifer v/stue. Ca 10,7m².
Rekkverk av tre m/glass. Høyde ca 102 cm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rekkverk oppgradert. Årstall ikke oppgitt.

Terrasse med skifer.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Fundament/gulv har stor retningsavvik. Rekkverk/levegge med værslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Vinduer og dører



Ett vindu mot stue.

Beskrivelse

Vinduer/terrassedør: Malte trekarmer. Koblet glass. Ett vindu (eldre karm) samt terrassedør i stue m/dobbelt glass.
Adkomstdør av teak m/dobbelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ett glass i stue produsert i år 2005. Terrassedør fra 1998. Glass i adkomstdør fra 1995.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmer, 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? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres damp i mellomsjikt. Forøvrig generell vær/bruk/alderslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De fleste vinduer/dører må påregnes byttes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.7 Yttervegger



Råteskader.



Råteskader og blæring.

Type fasade	Bordkledning
Liggende og noe stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall ikke oppgitt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
<p>TG-3</p> <p>Det registreres råteskader i trekledning/vindskier mm. Maling med luftblærer. Stedvis i noe bedre tilstand TG-2. Det er benyttet treverk som musesperre bak kledning. Dette medfører manglende/reduisert lufting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Skraping/rengjøring og maling må påregnes. Bindingsverk/sviller må kontrolleres ved evt demontering av kledning.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Måling i sutak nær luke.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
<p>TG-2</p> <p>Tiltent luftespalte ved raft er redusert, men noe spalteåpninger etablert. Vepsebol ved veggventil.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Lufting/ventilering bør forbedres.</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Renner av metall,- innbygging av tre. Nedløp av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Årstall ikke oppgitt.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner med groe/løvavfall. Må vedlikeholdes/rengjøres	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Se over.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak	
Inspisert fra	Via stige
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Noe retningsavvik over kjøkken/vaskerom.	

6.11 Taktekking



Teglstein med noe mose

Type tekking	Tegltakstein
Takstein av tegl.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Evt årstall ikke oppgitt.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring av mose anbefales.	

6.12 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Trebjelkelag mot krypkjeller. Bjelkelag ikke åpnet/kontrollert.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Noe vibrasjoner TG-2.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Pipe pusset og malt over tak



Vedovn i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
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 stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er ikke registreres noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.
Noe riss i puss på utside TG-2. Slitt vedovn TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder må rehabilitering av pipa vurderes.

6.15 Kjøkken: Kjøkkeninnredning.



Del av kjøkkeninnredning

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

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplate av respatex. Benkebeslag av stål. Fliser på vegg over benk.
Åpning for komfyr og kjøleskap. Ventilator.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Alminnelig slitasje alder tatt i betraktning.
Bytte av kjøkkeninnredning må planlegges/påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr.	

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Alderslitasje/lagerlyd.

Anbefalte tiltak avtrekk

Må byttes i sammenheng med kjøkkeninnredning.

6.16 Lovlighet



Slukkeapparat må byttes.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?

Nei

Ferdigattest datert 26/8-1959

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

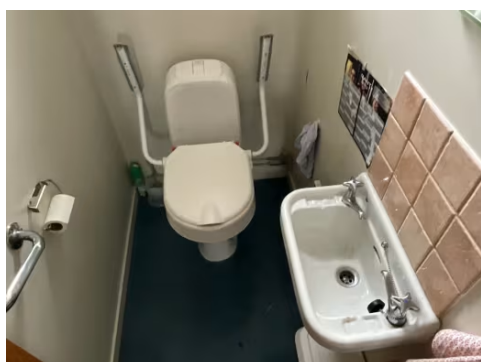
Røykvarslere,-tilkobling til alarmselskap. Slukkeapparat.

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

Ja

Slukkeapparat må byttes.

6.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Hvit vask (sprekk/riss). Gulvmontert toalett.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generell vedlikhold/oppgradering må påregnes.

6.18 Trapp



Beskrivelse

Halvplan med to trinn.

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?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Alminnelig slitasje.

6.19 Avløpsrør



Avløp i kjøkken.

Type avløpsrør

Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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. Staking kan evt utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken/toalettrom må avløpsrør/sluk byttes.

6.20 Vannledninger



Stoppekran i luke i gulv i vaskerom.

Type anlegg	Kobber, Jern
Av kobber og jern.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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 er for det meste fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Stoppekran i gulv i vaskerom. Fungerte på befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger må skiftes i forbindelse oppgradering av våtrom/kjøkken/toalettrom.

6.21 Elektrisk



El-skap med automatsikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer. 7 kurser. 63 amp hovedsikring.	
Type anlegg	Skjult
Noe åpen installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i år 2018	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmtvannsbereder



Bereder i bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ukjent.

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja



Bereder i vaskerom.

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Bereder for kjøkken/vaskerom i skap i vaskerom. Ca 30 liter fra ukjent årstall. Ikke lekkasjesikret.
Ved test kom det ikke varmtvann i kraner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Klaffventiler i div yttervegger/himlinger.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilasjon bør utbedres ved oppgradering av bolig.
Div ventiler lot seg ikke åpne.

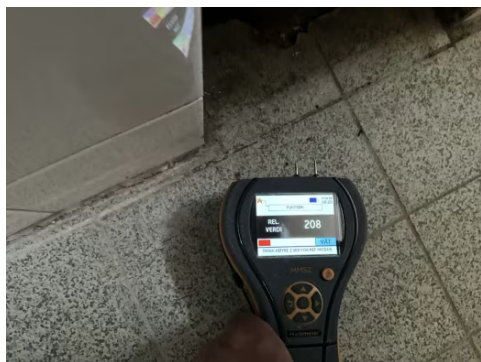
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

6.24 Våtrom: Bad.



Måling på vegg i toalettrom.



Måling på gulv i 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?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres slitasje/skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende toalettrom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen. Utslag av fukt ved måling på gulv i bad.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Bad.

6.25 Øvrig: Innvendig himling

Beskrivelse

Malt platehimling og malt lerret/duk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Oppussing må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

6.26 Øvrig: Innvendig vegger

Beskrivelse

Malt platekledning/tapet.
(våtrom egen rubrikk)

Oppsummering av øvrig

TG-2

Oppussing må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

6.27 Øvrig: Innvendig gulv



Del av tregulv i stue.

Beskrivelse

Tregulv. Belegg i kjøkken og toalettrom.
(våtrom egen rubrikk)

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vedlikehold/bytte av gulvflater må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

6.28 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse

Finerdører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Alminnelig slitasje alder tatt i betraktning. Vedlikehold må påregnes.
Noen dørblad tar i karm og bør justeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

6.29 Øvrig: Vaskerom fra byggeår.



Vaskerom.

Beskrivelse

Gulvbelegg i flisformat. Malte veggflater. Sluk fra byggeår.
Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Div skapinnredning.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Utett tettesjikt. Forøvrig generell bruk/aldersslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Renovering må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.30 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk og vedfyring.
Div panelovner. Stråleovn på vegg i bad. (Ingen varmekilder funksjonstestet)

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant