

Sørbøtunet 26

4321 SANDNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2003

BRA: 128 m²

BRA-i: 123 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

0

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/29747>

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings tidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm.

Terrasse/platting

Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord. Bord stedvis montert tett, vannansamling vil kunne oppstå.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Sig i port.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, registrert nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Mindre svelling i vindusforing på ett soverom 2. etasje og stue 1. etasje sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

-Manglende understøtting av terskel til balkongdør.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Skifte skadet foringer på sikt.

Justeringer/smøring av hengsler og beslag.

Utvendig vedlikehold/tetthet faller inn under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Nærmere beskrevet under takkonstruksjon.

Oppsummering

- Stedvis tilstrekkelig isolering/manglende dampsperre i kott rom/kottdør.
- Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret.
- Montert plast i etasjeskillet, ingen registrert konsekvens da etasjer er oppvarmet.
- Det er ikke synlig lufte spalter for yttertak, takkonstruksjon er trolig utluftet utvendig.
- Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Registrert kondensmerker i nedre del av takfot i kott er mulig årsak til mangelfull ventilering.
- Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft.

Generell info:

Yttertak, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Yttertak er avhengig av at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet innvendig/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille diffusjonsplast, montere manglende isolasjon.

Anbefaler bedre lufting av loftsrom.

Nærmere kontroll/utbedring av utluftning av takkonstruksjon.

Isolere kloakkluftning til takhatt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger/knirk samt noe bruksmerker og vannmerker i overflater.

-Parkett på loft er stedvis ikke montert i forband.

-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke.

-Parkett i 1. etasje pusset og behandlet i senere tid.

-Gjenstående listing i bod rom.

-Innvendige vegg og takflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og lys laminert benkeplate.

Innredninga normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Innredning montert i 2020.

Merknad:

-Noe manglende dampetting ved benkeplate oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

-Avskalling i benkeplate ved komfyr.

-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

-Sprekk i skuffer i frys.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Toalettrom

Oppsummering

Det registrertes utblåsning fra avtrekk på wc ved bruk av avtrekksvifte på kjøkken.
Registrert kondensering/svelling i nedre del av dørblad.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekk.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert.

-Dokumentasjon for oppgraderinger fremvist.

-Dokumentasjon fra byggeåret, ikke fremvist. Tg:2.

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via ventiler i vindu, og mekanisk avtrekk på våtrom.

Registrert fukt/svelling i enkelte vindusforinger i bolig på befaringsdagen, ukjent om dette skyldes utett bygning eller kondensering.

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.

Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu med karmer og listverk er ikke egnet for en våtsone. Registrert svelling i foring, ukjent om dette skyldes utett bygning, eller vannsøl. Nærmere beskrevet under vinduer/dører.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring i sluk under badekar. Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig kontrollert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Nærmere kontroll av sluk under dusjkabinett ved tilgang.

Lovlighet

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

Enkelte vinduer tilfredstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

4.4.2025

Rapportdato

6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Håvard Birkedal Høie

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Maria Birkedal Høie

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Funn av mus på kott 2023. Tok kontakt med Anticimex som gjorde tiltak for å sikre boligen og har ikke vært mus siden."

"Ble oppdaget skjeggkre og hadde derfor Anticimex inne i 2021 som gjorde tiltak for å fjerne skjeggkre. Har ikke vært et problem siden."

"El-Design i november 2024: Bytte termostat i gang og dimmere i stue Elverket i januar 2023: La inn dedikert kurs til stikkontakt på loft (grunnet bruk av tredemølle)"

"Sjekk av el-anlegg av Lyse AS i 2011"

"Har ladeboks i garasje, merke Defa"

Informasjon om bygningssakkyndig

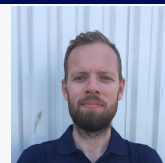
Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameits ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

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.

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

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: **Sørbøtunet 26, 4321 Sandnes**

Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **43** Bruksnr: **328** Festenr:
Seksjonsnr: **3** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2003 - iht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur og plate i stød støpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, vedlikehold og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	15	15	0	0	0
2. etasje	55	55	0	0	3
1. etasje	58	53	5	0	54
Totalt m²	128	123	5	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	15	15	0	Loftsrom. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	55	51	4	Gang, 3 soverom, og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	53	53	0	Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	123	119	4		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger).

Balkong - 3 m2 - TBA

Terrasse - 44 m2 - TBA

Platting ved entre - 10 m2 - TBA

Utvendig bod/teknisk rom - 5 m2 - TBA - BRA-e (eksternt bruksareal)

Garasje i rekke - 17 m2

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Begrenset tilkomst for kontroll. Registrert manglende ipussing av stag på synlig del av mur.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse og platting behandlet i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkong Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings tidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm. Terrasse/platting Registrert tørkesprekker, og noe nedbrytning i terrassebord. Bord stedvis montert tett, vannansamling vil kunne oppstå. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Sig i port.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer opplyst malt utvendig i 2020. -Registrert svelling/skadet vindusforinger på soverom og bad 2. etasje nord på befaringsdagen. Utbedret av tømmermann Åge Sele v/Sele service mai 2025. Konferer med selgere for nærmere informasjon.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører fra byggeåret, registrert nedbrytning/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Merknader: -Mindre svelling i vindusforing på ett soverom 2. etasje og stue 1. etasje sør. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. -Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Manglende understøtting av terskel til balkongdør. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skifte skadet foringer på sikt. Justeringer/smøring av hengsler og beslag. Utvendig vedlikehold/tetthet faller inn under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.	

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er generelt lite utluftet og luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp. Nærmere beskrevet under takkonstruksjon.	

6.5 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-2
-Stedvis utilstrekkelig isolering/manglende dampspørre i kott rom/kottdør. -Fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig, anbefales oppgradert/utbedret. -Montert plast i etasjeskillet, ingen registrert konsekvens da etasjer er oppvarmet. -Det er ikke synlig lufte spalter for yttertak, takkonstruksjon er trolig utluftet utvendig. -Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Registrert kondensmerker i nedre del av takfot i kott er mulig årsak til mangelfull ventilering. -Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft. Generell info: Yttertak, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Yttertak er avhengig av at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet innvendig/utluftet utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ferdigstille diffusjonsplast, montere manglende isolasjon. Anbefaler bedre lufning av loftsrom. Nærmere kontroll/utbedring av utlufning av takkonstruksjon. Isolere kloakkluftning til takhatt.	

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Gulv i betong kan ha forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis spenninger/knirk samt noe bruksmerker og vannmerker i overflater.

-Parkett på loft er stedvis ikke montert i forband.

-Enkelte gulvlister gliper fra toppdekke.

-Parkett i 1. etasje pusset og behandlet i senere tid.

-Gjenstående listing i bod rom.

-Innvendige vegg og takflater hovedsakelig oppmalt i senere tid.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.7 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

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og lys laminert benkeplate.

Innredninga normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Innredning montert i 2020.

Merknad:

-Noe manglende damptetting ved benkeplate oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

-Avskalling i benkeplate ved komfyr.

-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

-Sprekk i skuffer i frys.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Manglende tegning på loftetasje.

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

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

Ja

Enkelte vinduer tilfredstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

Ukjent alder.

6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**Det registrertes utblåsning fra avtrekk på wc ved bruk av avtrekksvifte på kjøkken.
Registrert kondensering/svelling i nedre del av dørblad.**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nærmere kontroll/utbedring av avtrekk.

6.10 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen 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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp fra byggeåret, pusset og oppmalt i overflater i senere tid, normal brukslitasje i overflater. Stedvis noe spenninger i trinn, påregnelig normalt.	

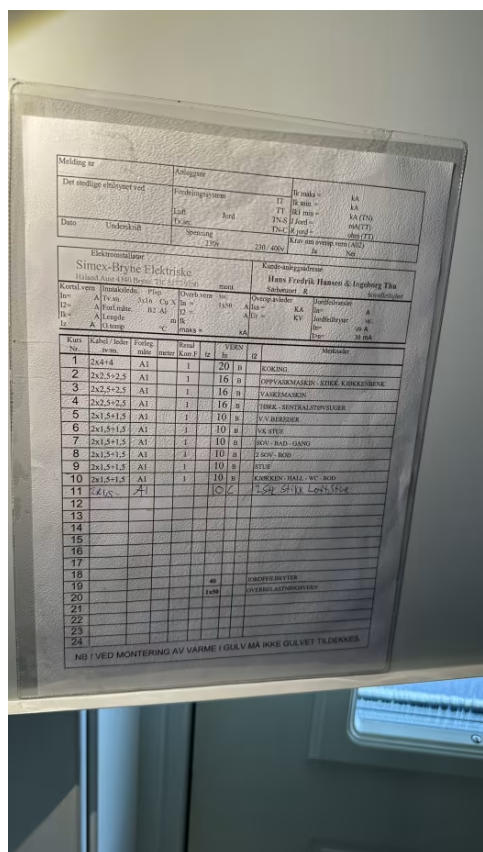
6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader utover stedvis iring på kobberrør og samlestock for vann i skap. Ingen registrerte lekkasjer. Merknader: Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. -Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.13 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble lagt opp ekstra kurs til 2. etasje i 2023.

El-bil lader montert i 2018.

Ny måler i 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 kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert.

-Dokumentasjon for oppgraderinger fremvist.

-Dokumentasjon fra byggeåret, ikke fremvist. TG:2.

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

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Utvendig bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
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 fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling. Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via ventiler i vindu, og mekanisk avtrekk på våtrom. Registrert fukt/svelling i enkelte vindusforinger i bolig på befaringsdagen, ukjent om dette skyldes utett bygning eller kondensering. Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, og utvendig bod.	



Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning, toalett, utslagsvask i innredning og uttak for vaskemaskin.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Oppbrett av membran i dørterskel er ikke synlig for kontroll.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Rehabilitering av baderom i 2013. Riving av gammelt bad ned til eksisterende gulv m/ tynnpuss og membran og bygging av nytt bad. - Bryne Rør"

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu med karmen og listverk er ikke egnet for en våtsone. Registrert svelling i foring, ukjent om dette skyldes utett bygning, eller vannsøl. Nærmere beskrevet under vinduer/dører.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Eller ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring i sluk under badekar. Sluk under dusjkabinett er ikke tilstrekkelig kontrollert. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Nærmere kontroll av sluk under dusjkabinett ved tilgang.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, badekar, servant i innredning, toalett, utslagsvask i innredning og uttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder, stedvis noe mindre brukslitasje i overflate innredning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.17 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Merknader innvendig:
-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Luke malt igjen, ikke besiktet.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Ingen avvik registrert på skorstein over tak.

6.18 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med med hvit /profiler/slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Enkelte dører har behov for mindre justeringer.
-Begynnende svelling i nedre del av dørblad til kjøkken.
-Skyvedør til kjøkken tilslutter karm skjevt.

6.19 Øvrig: Garasje i rekke

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur av betong, og plate av asfalt.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast. Aluminiums port m/port åpner, montert i 2022.
El-bil lader montert i 2018.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.20 Øvrig: Utvendig

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

- Terrassegulv er stedvis montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.
- Ikke synlig lufting/drenering overliggende vinduer/dører, ingen registrert følgeskade.
- Kledning malt i regi av sameiet i 2019.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tiltak/anbefaling

Anbefaler at det opprette bedre ventilering, og stedvis drengspalter.

Taktekking

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

Taktekking besiktet fra bakkeplan og takvindu.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tiltak/anbefaling:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

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

Dreneringer

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert fall på terreng eller grunnmursplast/topplist.

Påregnelig med nærmere kontroll.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Tiltak/anbefalinger:

- Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
- Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.
- 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.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Støttemur

Støttemur oppført i naturstein.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

6.21 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant