

Einervegen 4 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1986

BRA: 264 m²

BRA-i: 219 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

21

TG-3

2

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/28028>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Eier opplyser at balkong overliggende garasje ble teknet og pålagt fliser i 2012. Registrert "bom" og løser fliser på større deler av overflater. Balkong har mangelfullt fall, noe vannansamling vil kunne forekomme.

Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Rekkverk balkonger er målt til mellom 88-95 cm, liggende spikerslag inviterer til klatring.

Registrert tørkesprekker, krakelering, og stedvis nedbrytning i terrassebord/rekkverk, påregnelig normalt ift. alder.

-Svinnriss i plate ved entre, ingen behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling/rengjøring av terrassebord/rekkverk må påregnes. Utbedring av fliser med "bom".

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmur er opplyst av å være av betong, innvendig og utvendig isolert, bygningsplater er limt på innvendig.

Det ble ikke registrert indikasjon på mangler på befaringsdagen.

Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonsoppbygging.

Grunnmurplast er enkelte steder ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

Anbefalte tiltak

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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Manglende fall på såle benker, ikke synlig dryppkant i mur over vinduer/dører, dette øker fukt belastningen vinduer/dører.

Lysgrav mangler rekkverk/rist.

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

Noe saltutslag/avskalling i fasade veg inngang leilighet.

Anbefalte tiltak

Behandle mur ved inngang leilighet.

Opprette fall på sålebenker.

Montere rist tilknyttet lysgrav.

Rom under terreng

Oppsummering

Grunnmur opplyst isolert med isopor og pålimt vegg plate innvendig. Ingen registrert fukt ved stikkprøver.

Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjons oppbygging.

Synlig svinnriss i stedstøpt plate i underetasjen, ingen tegn til fukt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis skiftet i senere tid.

Registrert noe avskalling/krakelering/tørkesprekker i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Vindu i trapp er ikke barnesikret.

-Enkelte vinduer behøver småjusteringer.

-Krakelering/svelling i brystning balkongdør 1. etasje sør, ingen registrert følgeskade.

-Svelling i nedre del av ytterdør tilknyttet leilighet, ingen registrert følgeskade.

-Ytterdør entre tillslutter karm skjevt, noe luftlekkasje. Fare for kondensering ved manglende tetthet.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver småjustering.

Utskifting av ytterdører med skade må påregnes på kortere sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker, god stand iht. alder.

Merknader:

-Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

-Ikke synlig musetetting i hjørner.

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.

Anbefalte tiltak

Rengjøring må påregnes.

Supplere musetetting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registrert kondens/fuktmerke i mindre del sutak vest ved loftsluke. Ukjent om dette skyldes kondensering eller utettheter i undertak/møne. Nærmere kontroll må påregnes.

Luftespalte ved takfot er klemt, samt det ikke synlig luftespalte i panelet takutstikk utvendig, dette hundre utluftning av takkonstruksjon og loft, og kan føre til kondensskader.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll omliggende registrert kondens/fuktmerke.

Opprette luftspalter til takfot, samt opprette luftespalte i panelet takutstikk utvendig.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Konstruksjon er ikke tilstrekkelig utluftet, kommentert under loft.

Det er ikke registrert svanker, skjelheter i takflaten utover hva som er påregnelig ift. alder.

Taktekking

Oppsummering

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

Tilstand er satt iht alder.

Merknad:

-Sillikonert sprekk i bly i overgang tak/vegg 2. etasje øst.

-Det er ikke montert fugleband ved takfot.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler å skifte skadet bly i overgang tak/vegg øst.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom oppgradert i overflater og utstyr i senere tid, god stand.

registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkelt test.

Registrert dreneringspalte fra innbygget systerne. Det er ikke registrert waterguard/vannstopp sensor tilknyttet denne, ved en eventuell lekkasje fra systerne vil følgeskader i omliggende gulv/vegg forekomme.

Anbefalte tiltak

Montere waterguard tilknyttet innebygget sisterner.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, noe mindre oppgraderinger utført i forbindelse med renovering av kjøkken/våtrom i senere tid. Ingen spesielle avvik registrert på synlig å opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppst

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.

Anbefalte tiltak

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

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør hovedsaklig fra byggeåret, noe mindre oppgradering utført i forbindelse med renovering av kjøkken/våtrom i senere tid.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med utførte renoveringer i bolig i senere tid.

Samsvarserklæring for utførte arbeider i 2016 er fremvist.

Nye måler montert i 2023.

El- kontroll utført, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen.

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.

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

Anbefalte tiltak

Innhente utført el-kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk ventilering på våtrom og kjøkken, bolig ellers er ventilert med ventil i yttervegg og vinduer.

Kondensering i enkelte vindu/dører, skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Ikke tilstrekkelig avtrekk fra vaskerom 1. etasje på befaringsdagen, påregnelig med rengjøring av kanaler.

Entre/gang og bi-inngang underetasje hoveddel mangler ventilering. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5000 - 10 000,-

Anbefalte tiltak

Det anbefales å opprette balansert ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Opprette ventilering i underetasje hoveddel.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu står i våtsone, funksjon ivaretatt med bruk av dusjkabinett.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ca 28 mm silikonert sokkel i dør, ikke synlig oppbrett av membran. Ved manglende oppbrett vil vann kunne renne utav dør ved lekkasje. Anbefales nærmere kontrollert.

-"Bom", manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser på gulv ved sluk dusjkabinett.

Bom kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Flis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet.

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.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales fortsatt bruk dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Nærmere kontroll, eventuell utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig på denne type sluk. Ukjent alder på membran.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal stand iht. alder.
Merknader:
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
-Kraclering/avskalling i overflate bakenforliggende utslagsvask, ingen utslag på fukt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år

Anbefalte tiltak overflater

Overmale avskalling/kraclering ved utslagsvask.
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte mangler tilknyttet fall, anbefales det montert waterguard i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, membran kommentert under overflater.
Membran klemt i slukt.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll, rengjøre kanal.

Våtrom: Underetasje leilighet

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier ikke mangler, men det anbefales å likevel å besiktet sluk for å avklare tilstand og forebygge potensiell skade.
Sluk opplyst fra byggeåret.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Besikte sluk for å stadfeste tilstand.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Element pipe som er kledd med beslag over tak.

Merknader:

-Begynnende korrodering i beslag over tak.

-Høyde på pipeløp over tak er ikke kontrollert opp mot krav.

Anbefalte tiltak

Behandle pipebeslag og bly over tak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

26.2.2025

Rapportdato

25.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karit Fosså

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Oddbjørn Fosså

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Litt maur i yttergang, en gang for ca 10 år siden. Mus i garasjen en gang for ca 10 år siden"

"EI-Team Installert spot lys i tak, stue ++ i 2018. EI-Team installerte lys i garasje ++ i 2022 EI -Team installerte nye automatsikringer i hovedsikringsskap og sikringsskap i leiligheten i ca 2016 Egeninnsats/ufaglært har installert/byttet Villavent/kjøkkenvifte i leiligheten."

"Byttet tre ytterdører og et vindu for en tid tilbake. Byttet vindu på badet i leilighet i 2021. Lagt fliser på terrassen. Bygget bod i hagen. Satt opp levegg, terrasse og trapper og rekkverk i hagen. I huset er det endret på en lettvegg mellom bod og vaskerom. I 3. etasje er det satt opp en lettvegg på toppen av trappa. Det er gjort en hel del vedlikehold/repasasjon opp gjennom årene som f eks skifte ut parkett, listverk og innerdører og veggplater noen steder. Lagt fliser i entre i underetasje."

Informasjon om bygningssakkyndig

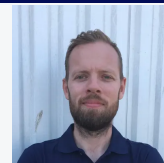
Navn: Kåre Vatland

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 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 avhendigslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommenter, 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/kott 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: Einervegen 4, 4355 Kvernaland

Kommunenr: 1121 Gårdsnr: 29 Bruksnr: 37 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1986 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong, opplyst utvendig og innvendig isolert.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Tre bjelkelag og stedstøpt betongdekke mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i god stand iht. alder, innvendig oppgradert, stedvis mellom 2003-2024.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

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

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 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 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	60	0	0	5
1. etasje	94	84	10	0	53
U. etasje - Hoveddel	31	31	0	0	0
U. etasje-utleiedel	44	44	0	0	0
U. etasje - Garasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	264	219	45	0	58

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	60	0	Gang, stue, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	84	84	0	Stue/spisestue, tv-stue, wc, kjøkken og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje - Hoveddel	31	31	0	Entre/gang, bi-inngang/teknisk rom.- BRA-i (internt bruksareal)	
U. etasje-utleiedel	44	39	5	Entre, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
U. etasje - Garasje	35	0	35		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	254	214	40		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen. Utvendig bod/redskapshus i hage utgjør 10 m2. BRA-e (eksternt bruksareal) Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport. Balkong 2. etasje - 5 m2 - TBA Balkong 1. etasje - 53 m2 - TBA Balkong har en spesiell karakter, arealet må derfor betraktes som ca. Terrasse utgjør ca 26 m2, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.
--

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at drenering ble spylt (av eier) som ett vedlikeholdstiltak i 2014.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmur er opplyst av å være av betong, innvendig og utvendig isolert, bygningsplater er limt på innvendig. Det ble ikke registrert indikasjon på mangler på befaringsdagen. Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjonsoppbygging. Grunnmurplast er enkelte steder ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Manglende fall på såle benker, ikke synlig dryppkant i mur over vinduer/dører, dette øker fukt belastningen vinduer/dører. Lysgrav mangler rekkverk/rist. Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Noe saltutslag/avskalling i fasade veg inngang leilighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behandle mur ved inngang leilighet. Opprette fall på sålebenker. Montere rist tilknyttet lysgrav.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasje leilighet Ved enkel nivellering registreres det ca 0 mm avvik på total planhet på gulv i stue i leilighet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Grunnmur opplyst isolert med isopor og pålimt vegg plate innvendig. Ingen registrert fukt ved stikkprøver. Hulltaking er ikke utført grunnet konstruksjons oppbygging. Synlig svinnriss i stedstøpt plate i underetasjen, ingen tegn til fukt.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Har lagt membran og fliser på terrasse over garasje, ca. 2012. Isolasjon i garasje tak og vegg innendørs."	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Eier opplyser at balkong overliggende garasje ble tekket og pålagt fliser i 2012. Registrert "bom" og løser fliser på større deler av overflater. Balkong har mangelfullt fall, noe vannansamling vil kunne forekomme. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk balkonger er målt til mellom 88-95 cm, liggende spikerslag inviterer til klatring. Registrert tørkesprekker, krakelering, og stedvis nedbrytning i terrassebord/rekkverk, påregnelig normalt ift. alder. -Svinnriss i plate ved entre, ingen behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling/rengjøring av terrassebord/rekkverk må påregnes. Utbedring av fliser med "bom".	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Underetasje

Vindu på bad i leilighet ble montert i 2022.

2. etasje

Vindu på soverom vest skiftet i 2017.

Balkongdør montert i 2007.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis skiftet i senere tid.

Registrert noe avskalling/krakelering/tørkesprekker i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

-Kondensering/avskalling i enkelte vindu/dørkarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Vindu i trapp er ikke barnesikret.

-Enkelte vinduer behøver småjusteringer.

-Krackelering/svelling i brystning balkongdør 1. etasje sør, ingen registrert følgeskade.

-Svelling i nedre del av ytterdør tilknyttet leilighet, ingen registrert følgeskade.

-Ytterdør entre tilslutter karm skjevt, noe luftlekkasje. Fare for kondensering ved manglende tetthet.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Stedvis smøring av hengsler og beslag.

Enkelte vinduer behøver småjustering.

Utskifting av ytterdører med skade må påregnes på kortere sikt.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning stedvis malt mellom 2019-2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utvendig kledning fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker, god stand iht. alder. Merknader: -Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. -Ikke synlig musetetting i hjørner. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring må påregnes. Supplere musetetting.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Registrert kondens/fuktmerke i mindre del sutak vest ved loftsluke. Ukjent om dette skyldes kondensering eller utettheter i undertak/møne. Nærmere kontroll må påregnes. Luftespalte ved takfot er klemt, samt det ikke synlig luftespalte i panelet takutstikk utvendig, dette hundre utluftning av takkonstruksjon og loft, og kan føre til kondenssskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll omliggende registrert kondens/fuktmerke. Opprette luftspalter til takfot, samt opprette luftespalte i panelet takutstikk utvendig.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Via stige
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Konstruksjon er ikke tilstrekkelig utluftet, kommentert under loft. Det er ikke registrert svanker, skjevheter i takflaten utover hva som er påregnelig ift. alder.	

6.9 Taktekking

Type tkking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken, Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tkkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taket er tekket med takstein fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder. Merknad: -Sillikonert sprekk i bly i overgang tak/vegg 2. etasje øst. -Det er ikke montert fugleband ved takfot. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Anbefaler å skifte skadet bly i overgang tak/vegg øst.	

6.10 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?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Kjøkken: Hoveddel



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Drømmekjøkken, montert i 2019.

Innredning med lys profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer og underlimt vaskeum.

Innredning fremstår i god stand, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate.
- Mindre avskalling i hjørne platetopp.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.

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.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg.
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder. Merknad: -Stedvis noe mindre bruksmerker i overflater. -Påregnelig justering av enkelte fronter. 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 og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkelte test.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Mindre endringer utført i 1. etasje.	
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?	Nei
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 på brannslukningsapparat.	

6.14 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?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom oppgradert i overflater og utstyr i senere tid, god stand. registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkelt test. Registrert dreng spalte fra innbygget sisterner. Det er ikke registrert waterguard/vannstopp sensor tilknyttet denne, ved en eventuell lekkasje fra sisterner vil følgeskader i omliggende gulv/vegg forekomme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere waterguard tilknyttet innebygget sisterner.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Opplysning gitt i egenerklæring: Bad i 2. etasje: -Orstad Rør har endret /flyttet på vann og avløp ved siste oppussing. -Ufaglært har lagt golv inkl membran og fliser for ca 20 år siden pluss montert toalett ca 2015. Leiligheten: -Håland rør lagt om noen rør og ny VVbereder, Seerup AS flislegging og membran på badet. Ufaglært har satt opp veggplater og dusj og skiftet vindu. Toalett i hovedetasje: -Ufaglært har byttet/montert WC og ny vask ca 2015.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør spylt i 2014 - SJT	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, noe mindre oppgraderinger utført i forbindelse med renovering av kjøkken/våtrom i senere tid. Ingen spesielle avvik registrert på synlig å opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.16 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør hovedsaklig fra byggeåret, noe mindre oppgradering utført i forbindelse med renovering av kjøkken/våtrom i senere tid.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, stedvis oppgradert i forbindelse med utførte renoveringer i bolig i senere tid. Samsvarserklæring for utførte arbeider i 2016 er fremvist. Nye måler montert i 2023. El- kontroll utført, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen. 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 forenklete 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. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innhente utført el-kontroll.	

6.18 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	
Bi- inngang underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
194L	
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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2022, ingen spesielle avvik utoer manglende fast tilkobling.

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.

6.19 Varmtvannsbereder: Leilighet

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

112

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2022, ingen spesielle avvik utoer manglende fast tilkobling.

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.

6.20 Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Mekanisk ventilering på våtrom og kjøkken, bolig førøvrig er ventilert med ventiler i yttervegg og vinduer.

Kondensering i enkelte vindu/dører, skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det er manglende tilluftspalte på dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Ikke tilstrekkelig avtrekk fra vaskerom 1. etasje på befaringsdagen, påregnelig med rengjøring av kanaler.

Entre/gang og bi-inngang underetasje hoveddel mangler ventilering. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5000 - 10 000,-

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å opprette balansert ventilering i bolig.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Opprette ventilering i underetasje hoveddel.

6.21 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, skap og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved dusjnisse.

Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved vegg hengt toalett.

Ca 28 mm sillikonert sokkel i dør, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad renoveret i 2004 og 2015.

Opplysning gitt av eier:

"Orstad Rør har endret /flyttet på vann og avløp ved siste oppussing. I leiligheten: Håland rør lagt om noen rør og ny VVbereder, Seerup AS flislegging og membran på badet. Ufaglært har satt opp veggplater og dusj og skiftet vindu. Bad i 3. etasje: Ufaglært har lagt gulv inkl membran og fliser for ca 20 år siden pluss montert toalett

ca 2015. Toalett i hovedetasje: Ufaglært har byttet/montert WC og ny vask ca 2015-"

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

Ja

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?

Nei

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?	Ja
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 står i våtsone, funksjon ivaretatt med bruk av dusjkabinett. -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 28 mm sillikonert sokkel i dør, ikke synlig oppbrett av membran. Ved manglende oppbrett vil vann kunne renne utav dør ved lekkasje. Anbefales nærmere kontrollert. -"Bom", manglende heft/dekning av fliselim under enkelte fliser på gulv ved sluk dusjkabinett. Bom kan utbedres med bi-imp eller lignende. -Flis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet. 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.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales fortsatt bruk dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Nærmere kontroll, eventuell utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.

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?	Ja
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
Membran er ikke synlig på denne type sluk. Ukjent alder på membran. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, skap og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal stand iht. alder. Merknader: Begynnende svelling i nedre del av sideplate 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-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring 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
------------------------	-----

6.22 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malte glassfiber strier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, og skap.

Mekanisk avtrekk.

Ca 9 mm fall fra gulv ved dør kjøkken til topp. Ca 25 mm oppbrett av belegg.

Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved ytterdør. Sillikonert, manglende oppbrett av belegg i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vegger oppgradert i senere tid.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

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:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

-Kraclering/avskalling i overflate bakenforliggende utslagsvask, ingen utslag på fukt.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år

Anbefalte tiltak overflater

Overmale avskalling/kraclering ved utslagsvask.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte mangler tilknyttet fall, anbefales det montert waterguard i påvente av en oppgradering.

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?	Nei
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
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, membran kommentert under overflater. Membran klemmt i slukt. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder, og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, og skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ikke tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Nærmere kontroll, rengjøre kanal.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.
 Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til gulv/nedsenk ved sluk i dusjnisse
 20 mm dørterskel, ca 15 mm oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Bad/vaskerom renovert i 2021. - Seerup as - Faststøpt sluk ble ikke skiftet.

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)? Nei

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-1

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Terskelist spikret gjennom oppbrett membran i dørterskel, ingen registrert følgeskade. Anbefaler at list limes.

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.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier ikke mangler, men det anbefales å likevel å besiktet sluk for å avklare tilstand og forebygge potensiell skade. Sluk opplyst fra byggeåret.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Besikte sluk for å stadfeste tilstand.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr med normal stand iht. alder.	

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-1
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
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.
Eier opplyser at store deler av overflater i øvre etasjer har blitt oppgradert i senere tid.

Merknader:

- Vannmerker i enkelte skjøter i parkett stue 2. etasje.
 - Stedvis svelling i skjøt laminatgulv i leilighet underetasje.
 - Gulvlister gliper enkelte stedvis fra toppdekke/vegg plater.
 - Svinnriss i synlig betong i bi-inngang hoveddel, påregnelig normalt.
 - Støpt dekke mellom underetasje/hovedetasje, eier opplyser at det er noe lytt mellom hovedetasje/leilighet.
- Det er ikke foretatt lydmålinger.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-18 mm avvik på total planhet i bolig
over 15 mm er iht. NS3600 - TG:2.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke. Det er stedvis registrert noe spenninger.
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

6.25 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe

- Merknader innvendig:
- Ildsted stue 1. etasje montert i 2015.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Element pipe som er kledd med beslag over tak.

Merknader:

- Begynnende korrodering i beslag over tak.
- Høyde på pipeløp over tak er ikke kontrollert opp mot krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle pipebeslag og bly over tak.

6.26 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse, varierende alder.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer utluftning, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/yttervegg og plate i betong.

Flatt tak i betong, opplyst tekket. (overliggende balkong).

Stålport m/portåpner.(portåpner 2007)

Merknader:

-Eier opplyser at fuktmerker i garasje skyldes tidligere utett membran og kondens fra manglende isolering.

Nyt tekking i 2010, tak isolert i 2011.

-Svinnriss/sprekk i stedstøpt plate.

-Listverk omliggende port står i terrenget, dette øker fuktbelastningen på treverket.

-Stedvis små bulker og avskallinger i port.

-Noe mangelfull ventilering i garasje, dette vil føre til kondens ved bruksendring, påregnelig med montering av ventilering/mini ventilasjon.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann/brannsluse mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.28 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret, oppmalt i senere tid, god stand iht. alder.

Manglende håndløper på deler av vegg i trapp.

Rekkverk på trappevange til kjeller er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.



6.29 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein og betongblokker.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Det registreres noe mindre skjevhet/ retningsavvik i mur mot vei sør/øst, som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.
Stedvis noe småriss i støttemur av betongblokker nord.
Stedvis saltutslag i mur, dette skyldes trolig manglende fuktsikring.

6.30 Øvrig: Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Merknader:
-Takrenne nord har behov for rengjøring.
-Tak nedløp ved leilighet nord/øst behøver ett feste.

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

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant