

Lunden 35

4351 KLEPPE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2022

BRA: 255 m²

BRA-i: 205 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

31

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22991>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Støttemur oppført i betong og natursteinsmur.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Stag i stedstøpt mur er ikke ipusset.

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk på mur over 50 cm.
Pusse i stag i mur.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Stedvis noe tørke sprekker i overflate terrassebord, påregnelig normalt.
Sprekker i enkelte skjøter, anbefales skiftet.
Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.
Støpt platting med utekjøkken har motfall.

Innglasset terrasse

Eier opplyser at det kan forekomme vann inn under beslag i innglasset terrasse ved mye nedbør, og vind fra bestem vindretning.
Mangelfull ventilering i innglasset terrasse.

Anbefalte tiltak

Skifte skadet terrassebord.
Opprette fall på støpt platting.

Våtrom: 2. etasje - Bad ved garderobe

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Vindu er plassert i våtsone, karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

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

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2024

Rapportdato
27.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Christel Vølstad
Navn: Pål Jakobsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

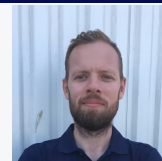
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningsesakkyndig:

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 krav til lyd/brann mellom boliger.

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.

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: Lunden 35, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 2452 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2022 - iht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig i kjede

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i kjede som er oppført med ringmur/plate i betong.

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

Etasjekskillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre ser er antatt tekket som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen er i normal stand iht. alder.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Loft | 29 | 29 | 0 | 0 | 0 |
| 2. etasje | 95 | 95 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 90 | 81 | 0 | 9 | 41 |
| Garasje | 41 | 0 | 41 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 255 | 205 | 41 | 9 | 41 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|---|
| Loft | 29 | 0 | 29 | | Loftsrom. - BRA-i (internt bruksareal) |
| 2. etasje | 95 | 84 | 11 | Stue/gang, 4 soverom, og 2 bad. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod og garderobe. BRA-i (internt bruksareal) |
| 1. etasje | 81 | 79 | 2 | Entre/gang/stue/kjøkken, wc, soverom og vaskerom/bi-inngang. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal) |
| Garasje | 41 | 0 | 41 | | Garasje rom - BRA-e (eksternt bruksareal) |
| Totalt m² | 246 | 163 | 83 | | |

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierende tykkelser på utforete vegger) samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Terrasse/platting - 41 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|---------------------------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| 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-1 |
| <p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom. 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.</p> | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark, Ringmur |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-IU |
| <p>Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.</p> | |

6.3 Støttemur

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Støttemur oppført i betong og natursteinsmur. | |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? | Nei |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Ja |
| Oppsummering av støttemur | TG-2 |
| Støttemur oppført i betong og natursteinsmur. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Stag i stedstøpt mur er ikke ipusset. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Montere rekkverk på mur over 50 cm. Pusse i stag i mur. | |

6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|--|--------------------|
| Type | Terrasse, Platting |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Utekjøkken oppført sommer 2024. | |
| 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? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| Stedvis noe tørke sprekker i overflate terrassebord, påregnelig normalt. Sprekker i enkelte skjøter, anbefales skiftet. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget. Støpt platting med utekjøkken har motfall. | |
| Innglasset terrasse Eier opplyser at det kan forekomme vann inn under beslag i innglasset terrasse ved mye nedbør, og vind fra bestem vindretning. Mangelfull ventilering i innglasset terrasse. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte skadet terrassebord.
Opprette fall på støpt platting.

6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|--|-------------|
| Vinduer og dører med 3-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
| Vinduer og dører fra byggeåret, normal stand med hensyn til alder. Ingen registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |
| 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. | |

6.6 Yttervegger

| Type fasade | Stående kledning |
|--|------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørke sprekker i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Sprekk i enkelte bord omliggende terrasse dør, påregnelig med utskiftning. Tg:2
Det er ikke synlig dreneringsluftespalte på over vinduer. Anbefaler nærmere kontroll.
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft | Delvis innredet / kaldtloft |
|---|-----------------------------|
| Er loftet innredet etter byggeår? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

| Type | Aluminium |
|---|-----------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, ingen avvik registrert.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.9 Takkonstruksjon

| | |
|---|-------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |
| Ingen avvik registrert. Anbefaler nærmere kontroll/gjennomgang av ventilering/luftespalte for takkonstruksjon. | |

6.10 Takteking

| | |
|---|-------------|
| Type teking | Betongstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av takteking | TG-1 |
| Taket er tekket med takstein fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert. Tilstand er satt iht alder. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. | |

6.11 Utstyr på tak

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

Ingen avvik registrert.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| 2. etasje | Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved garderobe. Ved enkel nivellering registreres det ca 12 mm avvik på total planhet gulv i stue. |
| 1. etasje | Ved enkel nivellering registreres det ca 13 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken. Ved enkel nivellering registreres det ca 11 mm avvik på lokal planhet gulv 2m. omliggende spisebord i stue. |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Toppdekker og overflater i bolig hovedsakelig i normal stand iht. alder.

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

Merknader:

- Stedvis noe mindre bruksmerker i toppdekker, påregnelig normalt.
- Svelling/misfaring i parkett ved terrassedør sør/øst, ingen utslag på fukt. Tg:2.
- Større spenninger i toppdekke stue/kjøkken. Tg:2.
- Gulvlistene gliper enkelte steder fra parkett, enkelte listverk er ikke tilstrekkelig spikret.
- Stedvis riss/sprekk i innvendig hjørner, påregnelig omfuging.

6.13 Ildsted/Skorstein

| | |
|--|------------------------|
| Type pipe | Avgassrør til gasspeis |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Gasspeis |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Ingen avvik registrert eller opplyst.
Gass peis er ikke funksjonstestet, tilstand satt iht. alder.

6.14 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-1

Kjøkkeninnredning med lys slette fronter og lys benkeplate av dehton/keramikk. Integrerte hvitevarer.(Bjerks trevarefabrikk)

Innredningen fremstår i god stand, mindre brukslitasje registrert.

Merknader:

-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.16 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, annen godkjent løsning |
| Oppsummering av toalettrom | TG-1 |
| Ingen avvik registrert. | |

6.17 Trapp

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av trapp | TG-1 |
| Innvendig trapp fremstår i god stand, hovedsakelig kun mindre bruksmerker registrert. Merknad: -Riss/krakelering ved gipshjørne på rekkverk 2. etasje. | |

6.18 Avløpsrør

| | |
|--|-------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |

| | |
|--|-----|
| 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

Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.

Merknad:

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.19 Vannledninger

| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
|---|--------------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| 2022 Utbedring av blandebatteri/røropplegg på bad 2. etasje i forbindelse med lekkasje. | |
| 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? | Ja |

Vannrør fra byggeåret.

Merknad:

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

6.20 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? | Nei |
| 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

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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.

6.21 Vannbåren varme

| | |
|--|---|
| Type anlegg | Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Ja |
| Oppsummering av vannbåren varme | TG-1 |
| Varme konvektor/vannbåren varme fra byggeåret, ingen avvik registrert. Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år. Tilstand satt iht. alder. | |

6.22 Varmesentral

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Annet |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Sep. 2024. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
| Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann, tilstand satt iht. alder. | |

6.23 Ventilasjon

| | |
|---|-----------------------|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ukjent. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
| Oppsummering av ventilasjon | |
| <p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.</p> <p>Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.</p> <p>Eier opplyser at filter skiftes jevnlig.</p> | |
| | TG-1 |

6.24 Våtrom: 2. etasje - Bad ved garderobe

Overflate

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| <p>Flis på gulv, sokkel flis, og malt glass fiber strier, med flis på vegg i dusjnisen.</p> <p>Utstyr: Dusjnise, badekar, vegg hengt toalett, og servant i innredning.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varme i gulv.</p> <p>Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Sluk undre badekar er ikke besiktet.</p> <p>0 mm fall på gulv utenfor dusjnisen.</p> <p>Ca 17 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | 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**

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu er plassert i våtsone, karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

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

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

God stand, ingen spesielle merknader.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkelt 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 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 |
|------------------------|-----|

6.25 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv, sokkel flis, og malt glass fiber strier, med flis på vegg i dusjnisen. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. 0 mm fall på gulv utenfor dusjnisen. Ca 9-12 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Eier opplyser at det oppstod lekkasje i blandebatteri tilknyttet servant kort tid etter innflytting, dette forårsaket skader på innredning. Ny innredning og blandebatteri montert av rørlegger i den forbindelse. Det var ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør på befaringsdagen, utbedret av utbygger/underleverandør i ettertid. | |
| 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

Overflater i normal stand iht. alder.

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?

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-1

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

God stand, ingen spesielle merknader.

Ventilasjon

Type ventilering

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 |
| Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. | |
| Dokumentasjon | |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

6.26 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

Overflate

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| <p>Flis på gulv, sokkel flis og sparklet og malt vegg.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, fjernvarme sentral, fordeler skap for vann, utslagsvask i innredning, stoppekran, vannmåler og sikringskap.</p> <p>Varme i gulv.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Ca 8 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. 13-15 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.</p> <p>Ca 8 mm fall fra gulv ved dør ytterdør til topp slukrist. 20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det var ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør på befaringsdagen, utbedret av utbygger/underleverandør i ettertid. | |
| 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? | 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

Overflater i normal stand iht. alder.

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?

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-1

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, fjernvarme sentral, fordeler skap for vann, utslagsvask i innredning, stoppekran, og vannmåler.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

God stand, ingen spesielle merknader.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilstrekkelig 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 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

6.27 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Enkelte dører tilslutter karm skjevt, og henger, påregnelig med mindre justering.
- Stedvis avskalling ved sammenføyning av dørkarm, og kutt flater listerverk, oppstått ved montering. Påregnelig med flikking.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepanler.

Flatt tak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Museband er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet, anbefaler montering av musekoster.
- Det er liten avstand mellom kledning og terreng ved port, dette øker fukt belastningen på treverket.
- Manglende ventiler i garasje.
- Noe vannansamling på takteking.
- Deler av kuttflater i bunn av kledning er ikke behandlet.

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.

6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant