

Kalamyrveien 33 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 101 m²

BRA-i: 96 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 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/27831>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

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

-Registrert råte i glasslister tilknyttet stuevindu og vinduer soverom 2. etasje sør. Ingen registrert lekkasjer, fare for lekkasjer ved manglende tiltak. Tg:3.

-Skade i vindusramme på soverom 2. etasje sør.

-Løs festet håndtak på soverom 2. etasje nord.

-Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen.

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

-Svelling/krakerling i stuevindu 1. etasje sør, dette antas å skyldes vannsøl fra potteplate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Skifte/utbedre/justere vinduer mot sør. Utbedring må vurderes opp mot utskiftning av vinduer.

Reparasjonsarbeidet faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasseplatting

Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrassebord.

Deler av terrassebord montert tett, det øker faren for vannansamling og øker fuktbelastningen på treverket.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Misfarging i himling i gang 2. etasje, ukjent om dette tilbakeføres til kondens. Anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon.

Anbefalte tiltak

Luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)
Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser.
Synlig bom av spiker ved enkelte takstoler, ingen registrert lekkasjer på befaringsdagen.
Ellers ingen spesielle merknader.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i panelt takutstikk.

Kjøkkenen

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

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.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.
Dokumentasjon for utførelsen på anlegget fremvist på befaringsdagen.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider fra antatt byggeåret har usikker rest levetid.
Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på røropplegg, samt 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.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd på 20 år er påregnelig.

Oppsummering

Bygningen har mekanisk ventilasjon tilknyttet kjøkken og våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Bolig for øvrig er ventilert via ventiler tilluftsventiler.

Det ble ikke registrert utilstrekkelig luftutveksling på befaringdagen

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivareatt med dusjkabinett og oppbrett av beleg. Ingen behov for tiltak.

-Stedvis noe ujevn/løs beleg i overgang gulv/vegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Feste overgang beleg i overgang gulv/vegg.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drengåpning.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Misfarging i gulvbelegg på gulv.

-Gulvet har ikke fall til sluk. Funksjon ivareatt med dusjkabinett og oppbrett av beleg. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Stedvis noe ujevn/løs beleg i overgang gulv/vegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Feste overgang beleg i overgang gulv/vegg.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, beleg kommentert under overflater.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdør behøver mindre justering.

Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe over tak innkledd med beslag.

Renninger på pipeløp i bod 2. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende overflater.

Anbefalte tiltak

Nærmer kontroll/utbedring av pipebeslag/bly over tak.

Lovlighet

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

Eldre brannslukkingsapparat, senest kontroll 2024.

Røykvarsler ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.2.2025

Rapportdato
24.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kalamyrvegen Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Andelseier Hjalmar Joralf Arnø

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessant 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: Kalamyrveien 33, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 109

Bruksnr: 838

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 106

Leilighetsnr:

Byggeår: 2005 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.

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

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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)
1. etasje	53	48	5	0	35
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	101	96	5	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Entre/gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	48	42	6	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	96	90	6		

Kommentar til arealberegning

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

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Areal under innebygget trapp er medregnet i arealer.

Terrasse platting - 35 m² - TBA

Carport - 15,70 m²

Opplyst oppført i 2008 av byggmester.

Svelling nedre del, skjevt montert dør.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod. - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasseplatting

Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrassebord.

Deler av terrassebord montert tett, det øker faren for vannansamling og øker fuktbelastningen på treverket.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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



2. etasje
Vindu på soverom mot sør.



2. etasje
Vindu på soverom mot sør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

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

- Registrert råte i glasslister tilknyttet stuevindu og vinduer soverom 2. etasje sør. Ingen registrert lekkasjer, fare for lekkasjer ved manglende tiltak. Tg:3.
- Skade i vindusramme på soverom 2. etasje sør.
- Løs festet håndtak på soverom 2. etasje nord.
- Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Svelling/krakerling i stuevindu 1. etasje sør, dette antas å skyldes vannsøl fra potteplate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skifte/utbedre/justere vinduer mot sør. Utbedring må vurderes opp mot utskiftning av vinduer.
- Reparasjonsarbeidet faller trolig inn under borettslagets ansvar.
- Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Misfarging i himling i gang 2. etasje, ukjent om dette tilbakeføres til kondens. Anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging) Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Synlig bom av spiker ved enkelte takstoler, ingen registrert lekkasjer på befaringsdagen. Ellers ingen spesielle merknader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalter i panelt takutstikk.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.</p> <p>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.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.6 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? Ja

Eldre brannslukkingsapparat, senest kontroll 2024.
Røykvarsler ikke kontrollert.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret. ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

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

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

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Stoppekran er plassert under vask på kjøkken og er ikke merket. Anbefaler å merke stoppekran.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at termostat i stue 1 .etasje ble skiftet 2024. Ikke fremvist på befaringsdagen, opplyst plassert i sikringsskap i ettertid. Ny måler montert 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.
 Dokumentasjon for utførelsen på anlegget fremvist på befaringdagen.
 Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
 Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med understøttelse
Årstall
2005, antatt.
Størrelse
120L, antatt.

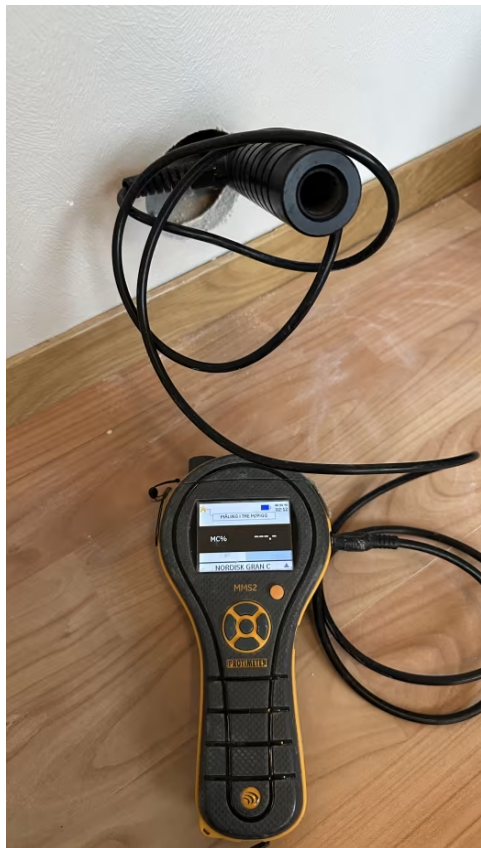
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder fra antatt byggeåret har usikker rest levetid. Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på røropplegg, samt manglende fast tilkobling.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd på 20 år er påregnelig.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Bygningen har mekanisk ventilasjon tilknyttet kjøkken og våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Bolig for øvrig er ventilert via ventiler tilluftsventiler. Det ble ikke registrert tilstrekkelig luftutveksling på befaringsdagen</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser 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.	

6.12 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnise, bidé, vegg hengt toalett, servant i innredning og fordeler skap for vann.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett.
 Ca 27-40 mm sokkel i dør, synlig oppbrett av belegg i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at bad ble innredet i 2008. - Sig. Halvorsen.
 Dokumentasjon er ikke fremvist.

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)? 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. Funksjon ivareatt med dusjkabinett og oppbrett av belegg. Ingen behov for tiltak.
- Stedvis noe ujevn/løs belegg i overgang gulv/vegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Feste overgang belegg i overgang gulv/vegg.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett 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-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, bidé, vegg hengt toalett, servant i innredning og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.	

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
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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant, vannuttak for vaskemaskin og fordeler skap for vann.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett.
Ca 28 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

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)?

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-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Misfarging i gulvbelegg på gulv.
- Gulvet har ikke fall til sluk. Funksjon ivarett med dusjkabinett og oppbrett av belegg. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis noe ujevn/løs belegg i overgang gulv/vegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Feste overgang belegg i overgang gulv/vegg.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett 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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater.
Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant, vannuttak for vaskemaskin og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dusjdør behøver mindre justering.
Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

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

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Utvendig

Beskrivelse

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

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

Platon er ikke synlig benyttet, ikke normal praksis ved denne typen ringmur konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

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.

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Terrenget må ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet

-Manglende drens/luftespalter over vannbord, dette øker fuktbelastning, kondensering og minsker utluftning bak kledningen.

-Kledning er stedvis spikret langt inn i kledningen, dekker fuktbelastning og vedlikeholdsintervallene.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftningen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, ingen registrert tegn til mus i bolig på befaringsdagen.

-Manglende kappe over ventiler hetter yttervegg, dette øker fuktbelastninger på treverk og øker faren for lekkasjer.

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

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

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

Tiltak:

-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

-Opprette bedre utluftning.

-Justere musetetting enkelte steder.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret, ikke besiktet.

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

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

Merknad:

-Det er ikke montert snøfanger ved takfot, ikke ett krav grunnet lav takvinkel og ru overflate.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av aluminium.

Tiltak:

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

Støttemur

Mur i terreng av naturstein, ingen spesielle avvik utover rekkverk er lavere en dagens krav på 100 cm.

6.15 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Toppdekker og overflater fra antatt byggeåret.
-Stedvis gliper i laminatgulv, registrert svelling ujevn gulv omliggende innredning. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
-Riss i innvendig hjørne i bod 2. etasje, kan skyldes manglende bruk av sparkeltape.
-Noe ujevn tapet i innvendige hjørner.
-Sprekk i plate over dør på soverom 2. etasje sør, skyldes utløst spenning, kosmetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.
-Misfarging i himling i gang 2. etasje, ukjent årsak. Anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon.
-Tak-ess plater i stue 1. etasje er ikke tilstrekkelig montert i not, synlig spiker ved ny innfestning.
-Videre er det registrert noe misfarging i enkelte plater, ukjent årsak, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

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

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet på gulv på soverom ved bad sør.
Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad nord.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet på gulv på soverom ved bad.

6.16 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
-Mindre justering av dør til soverom 2. etasje sør.
-Gjennomslag av kvist i enkelte karmen.

6.17 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe, kledd med beslag over tak.
Pipe/skorstein over tak besiktet fra bakken.
Innvendig:
-Ildsted stue montert vinteren 2008/2009.
-Det registreres kort avstand mellom sotluke til brennbart materiale.

Pipe over tak innkledd med beslag.
Renninger på pipeløp i bod 2. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmer kontroll/utbedring av pipebeslag/bly over tak.

6.18 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Overflater fremstå i god stand iht. alder, stedvis noe spenninger i trinn.
Påregnelig med etterstramming av håndløpere.

6.19 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant