

Gjegnet 1

4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

BRA: 246 m²

BRA-i: 231 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

20

TG-3

6

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 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/21816>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong er tettet med sink. Sinkskjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid.

Registrert skade i skjøt tekking.

Rekkverk målt til 89 cm, dagens krav til rekkverk er 100cm.

Åpninger i rekkverk er for store ift. dagens krav.

Trapp med utgang stue mangler rekkverk.

Utvendig trapp

Ikke synlig fuktsikring av kjellertrapp.

Lavt rekkverk kjellervange.

Manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Iht. alder er tekking moden for utskiftning.

Rekkverk anbefales montert iht. dagens krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret og ved tilbygg. Nedbrytning i overflater/glasslister som er utsatt for sol og fuktighet.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte eldre vinduer og ytterdører på kortere sikt.

Merknader:

- Registrert 2 punkterte glass i stue tilbygg 2. etasje og 1 vindu på kontor 1. etasje.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.

- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

- Svelling/nedbrytning i balkongdør. Dør henger og tar i karm.

-Svelling/nedbrytning i kjellerdør.

-I vinduer på kjøkken gikk ikke opp grunnet å at lås er spikret fast fra utsiden. Mindre tiltak for utbedring.

-Lås til skyvedør er ødelagt, påregnelig normal iht. alder og denne typer dør/lås. Avskalling i utvendig beslag.

- Korrodering i vannbordsbeslag.

-Innad slående ytterdør entre, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Montere lås i skyvedør.

Enkle glass og punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales montert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelke ender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom på befaringsdagen.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Overflater generelt

Stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater toppdekke.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.

Påregnelig normalt med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

Registrert vannmerker omliggende vegg ventil på kontor 1.etasje, dette skyldes trolig inndrev av nedbør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ventilasjon

Oppsummering

Mangelfull ventilering i stue 2 .etasje, dette kan føre til større fuktskader ved bruksendring av bolig.Tg:3.

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

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Ubehandlet gulv av betong, malt yttervegg i beting, og ubehandlet panelte lettvegger.
Utstyr: Bereder, vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask.
Naturlig avtrekk, dagens krav krever mekanisk avtrekk.
Ca 32 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Sokkel ca 10,5 cm.
Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig røropplegg.

Merknader:

- Korrodering i sluk, påregnelig med utskiftning.
- Registrert saltutslag/avskalling på gulv og yttervegg.

Rom tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.
Iht. dagens bruk er det ikke umiddelbar behov for utbedring.

Anbefalte tiltak

Oppgradere våtrom på sikt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eiers representant opplyser at drenering og fuktsikring ble oppgradert etter flom i 2014.(Kydland byggservice as)
Antatt normal slitasje, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette kan trolig tilbakeføres til før oppgradering av fuktsikringen, og eller indikasjon på at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er 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.

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

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.
Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.
Opprette fall fra grunnmur.
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

Det registreres mindre riss/avskalling i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Lysgrav mangler rist/rekkverk.
Manglende tetting/sålebank omliggende kjellervindu.

Anbefalte tiltak

Montere rist på lysgrav.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Dette antas å kunne tilbakestilles til mangelfull utluftning og kondens.

Eldre påføret vegg på innsiden av grunnmuren er isolert med skumplastisolasjon og plast, fare kondensfukt og soppdannelser.

Eldre påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering bør etableres.

Fjerne diffusjonsplast, erstatte skumplast ved fremtidig oppgradering av eldre del i kjeller.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje iht. alder.

Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Stedvis mangelfull musetetting.

Det er liten avstand mellom kledning og trapp ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

Korrodering ventil hetter.

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 og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting og musetetting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Fuktmerke i vegg i kott.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Vannmerke/nedbrytning i sutak omliggende pipeløp.

Yttertak er utsatt utsatte når det gjelder kondensering problematikk. Takkonstruksjon forutsetter at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.

Luftespalte i yttertak ikke kontrollert.

Loftsluke ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Avkast på loft er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering omliggende sutak.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Lufting/ventilering anbefales oppgradert.

Montere isolert loftsluke.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Løs endestykke tilknyttet takrenne ved entre.

Takrenner og nedløp av sink, påregnelig med smålekkasjer. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.

Registrert utett skjøt takrenne.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Manglende luftespalter i panelte kasser.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret og ved tilbygg, stedvis noe slitt overflate, registrert noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Avskalling i sløysbeslag.

Fugleband er ikke synlig 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.

Taktekking må påregnes oppgradert på kortere sikt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipebeslag over tak montert i senere tid, registrert korrodering/avskalling i nedre del. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Riss i pusset plate bakenforliggende ildsted i kjeller.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Innredningen er i normal stand iht. alder, noe brukslitasje/svelling i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Merknader:

- Skadet hengsler registrert på skapdør.

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 underliggende etasje/nærliggende gulv.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er moden for oppgradering.

Toalettrom

Oppsummering

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

"Treg" oppsamling av vann i sisterene.

Kondensering vindu, krakelering i maling, ingen utslag på fukt.

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert kondensering eller fukt.

Iring på rørkobling til sisternen.

Eldre sanitærutstyr, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av pakning, eventuelt utskiftning toalett.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår, normal brukslitasje i overflater, stedvis spenninger i trinn.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket/trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å sikre trapp iht. dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

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 umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberør.

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.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegg med varierende alder. Boligen har ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Det ble utført el-kontroll i 2021, registrerte avvik utbedret av elektrofag Jæren, dokumentasjon foreligger.

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 eilitsyn) 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 elektro virksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon, bolig har noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk, påregnelig med oppgraderinger.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft montert på kjøkken. (produksjonsår 2007)

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Oljetank opplyst fjernet i forbindelse med oppgradering drenering/fuktsikring i 2014.

Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

Oppsummering

Bereder fra antatt tilbygg.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Korrodering i bunn av bereder.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i fremstår normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med bruk av dusjkabinett.
- "Bom", manglende dekning/heft under enkelte gulvfliser ved dør.
- Registrert sprekk i en flis under kottdør. Tg:3. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert.

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

Opprette høyere terskel/tette sjikt i dør.

Iht. alder og påpekte forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benyttet dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Sistene tilgjengelig fra kott, ingen skader registrert.

(Dusjkabinett er ikke funksjonstestet.)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Kjellerrom har ikke vindu som tilfredsstillende ikke krav til rømning eller dagens krav til dagslysforhold.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Høyder i kjeller 2,0 - 2,10 m

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2024

Rapportdato
28.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Helene Hansine Haugedal

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Sønn Asgeir Haugedal

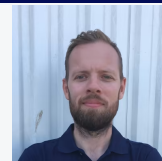
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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 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 krav til lyd/brann mellom bolig/garasje.

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: Gjegnet 1, 4362 Vigrestad

Kommunenr: 1119 Gårdsnr: 76 Bruksnr: 238 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1969 – Opplyst av eiers sønn.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i betong.

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

Etasje skillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast og zink.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

Bygningen med varierende alder, tilbygget mot vest i 1980.

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

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

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. Rombenevnelser 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)
2. etasje	64	64	0	0	5
1. etasje	87	87	0	0	19
Kjeller	80	80	0	0	0
Garasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	246	231	15	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	64	0	Gang, stue, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	87	87	0	Entre/gang, wc, kontor og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	80	50	30	Bad/vaskerom, kjellerstue og tv-stue. - BRA-i (internt bruksareal)	Trapperom, kjeller inngang, bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	15	0	15		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	246	201	45		

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 plantegninger.

Balkong - 5 m² - TBA

Terrasse platting - 19 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Eiers representant opplyser at drenering og fuktsikring ble oppgradert etter flom i 2014. (Kydland byggservice as)

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

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette kan trolig tilbakeføres til før oppgradering av fuktsikringen, og eller indikasjon på at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er 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.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR 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.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

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/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Det registreres mindre riss/avskalling i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Lysgrav mangler rist/rekkverk. Manglende tetting/sålebenk omliggende kjellervindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere rist på lysgrav.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjeller innredet/oppgradert etter flom på Vigrestad i 2014. Arbeid ble utført i regi av forsikringsselskapet. For nærmere informasjon konferer med eiers representant.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Dette antas å kunne tilbakeføres til mangelfull utluftning og kondens. Eldre påforet vegg på innsiden av grunnmuren er isolert med skumplastisolasjon og plast, fare kondensfukt og soppdannelser. Eldre påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering bør etableres.

Fjerne diffusjonsplast, erstatte skumplast ved fremtidig oppgradering av eldre del i kjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse platting synes oppført i 2015.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Balkong er tekket med sink. Sinksjøter er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og sinken tæres opp over tid. Registrert skade i skjot tekking. Rekkverk målt til 89 cm, dagens krav til rekkverk er 100cm. Åpninger i rekkverk er for store ift. dagens krav. Trapp med utgang stue mangler rekkverk. Utvendig trapp Ikke synlig fuktsikring av kjellertrapp. Lavt rekkverk kjellervange. Manglende håndløper på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Iht. alder er tekking moden for utskiftning. Rekkverk anbefales montert iht. dagens krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjellerdør montert i 1995. Vinduer og dører i tilbygg fra 1980. Markiser og el-motor oppgradert i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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-3
<p>Vinduer og dører fra byggeåret og ved tilbygg. Nedbrytning i overflater/glasslister som er utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Kondensering i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Det må påregnes utskiftninger av enkelte eldre vinduer og ytterdører på kortere sikt.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Registrert 2 punkterte glass i stue tilbygg 2. etasje og 1 vindu på kontor 1. etasje. <p>På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p> <p>Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. - Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler. - Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. - Svelling/nedbrytning i balkongdør. Dør henger og tar i karm. -Svelling/nedbrytning i kjellerdør. -1 vinduer på kjøkken gikk ikke opp grunnet å at lås er spikret fast fra utsiden. Mindre tiltak for utbedring. -Lås til skyvedør er ødelagt, påregnelig normal iht. alder og denne typer dør/lås. Avskalling i utvendig beslag. - Korrodering i vannbordsbeslag. -Innad slående ytterdør entre, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren. <p>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.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Montere lås i skyvedør.</p> <p>Enkle glass og punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
<p>TG-2</p> <p>Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje iht. alder. Det er nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis mangelfull musetetting.</p> <p>Det er liten avstand mellom kledning og trapp ved entre, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.</p> <p>Korrodering ventil hetter.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting og musetetting av kledningen.</p>	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Fuktmerke i vegg i kott.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Vannmerke/nedbrytning i sutak omliggende pipeløp.

Yttertak er utsatt utsatte når det gjelder kondensering problematikk. Takkonstruksjon forutsetter at det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig.

Luftespalte i yttertak ikke kontrollert.

Loftsluke ikke isolert, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Avkast på loft er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering omliggende sutak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.

Lufting/ventilering anbefales oppgradert.

Montere isolert loftsluke.

6.8 Renner og nedløp

Type Aluminium, Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

Løs endestykke tilknyttet takrenne ved entre.

Takrenner og nedløp av sink, påregnelig med smålekkasjer. Sink tæres opp over tid, og det vil normalt oppstå korrosjon i rennekroker.

Registrert utett skjøt takrenne.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

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? Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertaket av denne konstruksjon og alder.
Manglende luftespalter i panelte kasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.10 Takteking

Type tekking Betongstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Mindre skade på tak etter storm i 2017, utbedret av Bobygg jæren as, dokumentasjon foreligger.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ja

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

Oppsummering av takteking

TG-2

Taket er tekking med takstein fra byggeåret og ved tilbygg, stedvis noe slitt overflate, registrert noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Avskalling i sløysbeslag.

Fugleband er ikke synlig 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.

Taktekking må påregnes oppgradert på kortere sikt.

6.11 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?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger anbefales montert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
2.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 32 mm på total planhet gulv i gang. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 38 mm på total planhet gulv i stue tilbygg.
1.etasje	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 27 mm på total planhet gulv stue. Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 26 mm på total planhet gulv på kjøkken.
Kjeller	Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 43 mm på total planhet gulv i kjellerstue.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelke ender og bunnsvill som følge av fukt i murverket</p> <p>Det registreres større retningsavvik og nedbøy i enkelte rom på befaringsdagen.</p> <p>Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.</p> <p>Overflater generelt</p> <p>Stedvis noe brukslitasje og spenninger i overflater toppdekke.</p> <p>Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.</p> <p>Påregnelig normalt med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.</p> <p>Registrert vannmerker omliggende vegg ventil på kontor 1.etasje, dette skyldes trolig inndrev av nedbør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted Vedovn 1. etasje montert i senere tid. Vedovn i kjeller fra antatt byggeår.	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar 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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Pipebeslag over tak montert i senere tid, registrert korrodering/avskalling i nedre del. Ingen umiddelbar behov for tiltak.</p> <p>Pipevanger er kledd/tildøkket utover det som er tillatt.</p> <p>Riss i pusset plate bakenforliggende ildsted i kjeller.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.	

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-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Innredningen er i normal stand iht. alder, noe brukslitasje/svelling i overflater, påregnelig normalt iht. alder.
Merknader:
- Skadet hengsler registrert på skapdør.

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 underliggende etasje/nærliggende gulv.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er moden for oppgradering.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk 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?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjellerrom har ikke vindu som tilfredsstillende ikke krav til rømning eller dagens krav til dagslysforhold. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Høyder i kjeller 2,0 - 2,10 m Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?	Nei

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

Ukjent alder.

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

"Treg" oppsamling av vann i systerene.

Kondensering vindu, krakelering i maling, ingen utslag på fukt.

Vannuttak på yttervegg, ingen registrert kondensering eller fukt.

Iring på rørkobling til sisternen.

Eldre sanitærutstyr, påregnelig med oppgradering på kortere sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

Kontroll/utbedring av pakning, eventuelt utskiftning toalett.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp er en åpen/lukket tretrapp fra byggeår, normal brukslitasje i overflater, stedvis spenninger i trinn.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket/trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å sikre trapp iht. dagens krav.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Kloakk og overvann ble skilt i forbindelse med utskiftning/oppgradering av drenering og fuktsikring i 2014.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Sporadisk tett kloakk fram til 2014, samt fukt i kjellertilbygg, ikke etter utført ny drenering/oppgradering rundt hele huset."

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
--	----

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
--	----

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Bygningens avløpsrør med varierende alder.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

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 umiddelbar behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 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	TG-2
<p>Vannrør med varierende alder. Merknader: - Stedvis iring på kobberør. Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

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?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder. Boligen har ett eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Det ble utført el-kontroll i 2021, registrerte avvik utbedret av elektrofag Jæren, dokumentasjon foreligger.

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 eiltsyn) 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 elektro virksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon, bolig har noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk, påregnelig med oppgraderinger.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Eiers representant opplyser at det er utført service ved en anledning.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft montert på kjøkken. (produksjonsår 2007)

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Oljetank opplyst fjernet i forbindelse med oppgradering drenering/fuktsikring i 2014.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/service av anlegget.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Vegghengt

Årstall

1980, antatt.

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder fra antatt tilbygg.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Korrodering i bunn av bereder.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Mangelfull ventilering i stue 2 .etasje, dette kan føre til større fuktskader ved bruksendring av bolig.Tg:3.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.24 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 7 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 5 mm sillionert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad oppgradert i overflater i ca 2000. - Mæland rør

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)?

Ja

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

Ja

Er det 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

Flislagte overflater i fremstår normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med bruk av dusjkabinett.
- "Bom", manglende dekning/heft under enkelte gulvfliser ved dør.
- Registrert sprekke i en flis under kottdør. Tg:3. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert.

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

Opprette høyere terskel/tette sjikt i dør.

Iht. alder og påpekte forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning 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?	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

Membran er ikke synlig ført under klemring

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benyttet dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Sistene tilgjengelig fra kott, ingen skader registrert. (Dusjkabinett er ikke funksjonstestet.)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

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-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: Kjeller - Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

Bad/vaskerom fra byggeåret.
 Ubehandlet gulv av betong, malt yttervegg i beting, og ubehandlet panelte lettvegger.
 Utstyr: Bereder, vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask.
 Naturlig avtrekk, dagens krav krever mekanisk avtrekk.
 Ca 32 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
 Sokkel ca 10,5 cm.
 Hulltaking er ikke foretatt da det er synlig røropplegg.

Merknader:

- Korrodering i sluk, påregnelig med utskiftning.
- Registrert saltutslag/avskalling på gulv og yttervegg.

Rom tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet.
 Iht. dagens bruk er det ikke umiddelbar behov for utbedring.

Anbefalte tiltak

Oppgradere våtrom på sikt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/ og plate i stedstøpt betong.
 Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
 Pulltak i tre som er tekket med papp.
 Takrenner/nedløp i plast.
 Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

- Registrert skader i deler av undertak, ingen utslag på fukt ved måling.
- Eiers representant opplyser at taktekking ble skiftet i 1998 grunnet lekkasje. (Arbeid ble utført av Stavnem og Vigrestad as)
- Svinnriss/sprekk i stedstøpt plate.
- Registrerte saltutslag omliggende ringmur.
- Listverk ved port står i terrenget, dette gir økt fukt belastning, påregnelig med noe nedbrytning.
- Ujevn montering av taktekking, noe vannansamling på tak på befaringsdagen.
- Registrert rustdanneler i lås/leddport.

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.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant