

# Rektor Undheims veg 6 4344 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2015

BRA: 114 m<sup>2</sup>

BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

20

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32380>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Yttervegger

#### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater.

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.
- Mindre drengs/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.
- Musetetting bør enkelte steder justeres, hovedsakelig hjørner og omliggende ytterdører.

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

Stedvis justere musetetting.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen småhakk, enkelte gliper og spenninger.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-16 mm avvik på total planhet.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

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

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

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

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

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

- Fordeler skap for vann ikke tilgjengelig for besiktelse på befaringsdagen.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

#### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av fordeler skap for vann og drenering ved tilgang.

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, (produsjonsår 2015), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. 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.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler jevnlig service av anlegget.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder fra 2014, ingen spesielle merknader utover 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

Montere fast tilkobling.

---

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Riss i sveiset gulvbelegg, ved lekkasje/vannsøl kan vann trekke ned i konstruksjon.

-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

-Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, ingen behov for tiltak.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

Sveis, eventuell silikonere riss i fuge til gulvbelegg.

-Heve belegg i dørterskel, eventuelt montere vannsensor.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant. Tg:2.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal silikonering anbefales.

### Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, ingen registrert svelling i veggplater, eller fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

### Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll av våtromsplater.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**4.6.2025**

Rapportdato  
**6.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Henri Michel Voillery  
Navn: Merete Kverneland

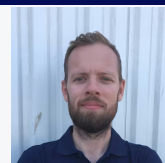
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



#### Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Rektor Undheims veg 6, 4344 Bryne

Kommunenr: 1121

Gårdsnr: 2

Bruksnr: 909

Festenr:

Seksjonsnr: 17

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi  
Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

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

Bygningen fremstår generell god stand.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Rekkehus

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 72         | 72                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 42         | 37                         | 5                           | 0                          | 30                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>114</b> | <b>109</b>                 | <b>5</b>                    | <b>0</b>                   | <b>30</b>                       |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                     | Beskrivelse S-Rom                 |
|------------------|------------|------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 2. etasje        | 72         | 68         | 4        | Stue/gang, 3 soverom og bad.- BRA-i (internt bruksareal)              | Bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| 1. etasje        | 37         | 37         | 0        | Entre/gang, stue/kjøkken og vaskerom/wc. - BRA-i (internt bruksareal) |                                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>109</b> | <b>105</b> | <b>4</b> |                                                                       |                                   |

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.

Carport utgjør 23 m2.  
Lettvegg ved entre oppført i 2025.  
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei                                   |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja                                    |
| 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)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei                                   |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei                                   |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-1</b>                           |
| <p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Grunnmurplast er ikke synlig, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjon.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen synes å ha fall fra mur, ikke kontrollmålt med vater.</p> <p>Terrenget underliggende terrasse er ikke tilgjengelig for kontroll.</p> <p>Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p> |                                       |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                      | Plate på mark, Ringmur |
| Type byggegrunn                              | Ukjent byggegrunn      |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?    | Nei                    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> | <b>TG-1</b>            |
| Ingen spesielle merknader registrert.        |                        |

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                        | Terrasse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                      | Ja       |
| Terrasse tilbygd og levegg oppført i 2022.                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                        | Nei      |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                             | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei      |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                                                              | Nei      |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                          |          |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
| Registrert tørkesprekker og stedvis noe avskalling i overflate terrassebord.<br>Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.<br>Tiltak:<br>Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. |          |

## 6.4 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Vinduer og dør med 2-lags glass.                                             |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Vinduer opplyst oppmalt i 2024.                                              |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.  
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Merknad:

Normal tid før utskifting av vinduer/ 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.

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

## 6.5 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning malt 2 strøk i 2024.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater.

Merknader:

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.  
-Mindre drengs/luftespalter over vannbord, ingen registrert følgeskade.  
-Musetetting bør enkelte steder justeres, hovedsakelig hjørner og omliggende ytterdører.

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

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stedvis justere musetetting.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-1</b> |
| <p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondens problemer blir registrert.</p> <p>Generell info:</p> <p>Yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.</p> |             |

## 6.7 Renner og nedløp

|                                                                                                                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                   | Aluminium   |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                      | Ukjent      |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                                                | <b>TG-1</b> |
| <p>Takrenner og nedløp av aluminium, ingen registrerte merknader utover normal slitasje. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p> |             |

## 6.8 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         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                                                                              | <b>TG-1</b> |
| <p>Ingen registrerte merknader ved besiktelse av bakkeplan og vindu 2.etasje. Anbefaler nærmere kontroll av luftspalter ved takfot ved tilgang.</p> |             |

## 6.9 Taktekking

|                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type tekking                                                                                                                                                                                                                                    | Betongstein |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                   | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                                                                                                                | Nei         |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                                                                                                               | Nei         |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-1</b> |
| Taket er tekket med takstein fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.<br>Tilstand er satt iht alder.<br><br>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.<br>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. |             |

## 6.10 Utstyr på tak

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| Er det krav til snøfanger?                          | Ja          |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Nei         |
| Er det krav til stige for adkomst feier?            | Nei         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                | <b>TG-1</b> |
| Ingen avvik registrert.                             |             |

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |                                               |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Type                                                              | Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja                                            |

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noen småhakk, enkelte gliper og spenninger.

#### Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-16 mm avvik på total planhet.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

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

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

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

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

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

(Kjøkken øy oppført i 2022, stekeovn skiftet i 2023.)

Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

#### Merknader:

-Ujevn sparkel av benkeplate ved oppvaskmaskin.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

-Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje fra vannrør til vaskemaskin i 2022. Deler av gulv ble tatt opp og konstruksjon tørket i den forbindelse. Arbeid utførte regi av forsikringsselskapet.

Dokumentasjon fremvis på befaringdagen.

For nærmere informasjon konferer med selgere.

#### Generell info:

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

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

## 6.13 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |
| Brannslukningsapparat fra 2025.                                                                                 |     |

## 6.14 Trapp

|                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                         |             |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.                                                                  |             |
| Er det manglende rekkverk?                                                                                          | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                                                   | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                                                                   | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                                                             | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                                                      | Nei         |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                        | <b>TG-1</b> |
| Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater.<br>Merknad:<br>-Håndløper anbefales etterstrammet. |             |

## 6.15 Avløpsrør

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-1</b> |
| Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.                                                                                                                                                                                         |             |
| <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> |             |

## 6.16 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ikke kontrollerbart      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei                      |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei                      |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei                      |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei                      |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei                      |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-2</b>              |
| <p>Vannrør fra byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknader:</p> <p>-Fordeler skap for vann ikke tilgjengelig for besiktelse på befaringsdagen.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p> |                          |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nærmere kontroll av fordeler skap for vann og drenering ved tilgang.

## 6.17 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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              |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| TG-0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| <p>Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæring/dokumentasjon fremvist.</p> <p>Merknader:</p> <p>-El-anlegget noe oppgradert i 2022/2023, samsvarserklæring fremvist.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> |                  |

## 6.18 Varmesentral

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Varmpumpe   |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ukjent.     |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Varmpumpe luft til luft, (produsjonsår 2015), ingen spesielle merknader registrert eller opplyst. 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. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Anbefaler jevnlig service av anlegget.                                                                                                                                                                                                                                                             |             |

## 6.19 Varmtvannsbereder

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Plassering bereder                           |     |
| Vaskerom/wc                                  |     |
| Fundament                                    |     |
| Plassert på gulv                             |     |
| Årstall                                      |     |
| 2014                                         |     |
| Størrelse                                    |     |
| 200L                                         |     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Bereder fra 2014, ingen spesielle merknader utover 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 / ytterligere undersøkelser anbefales**

Montere fast tilkobling.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert på befaringsdagen.

## 6.21 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, vegg hengt toalett, bereder, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk ventilering.

Varmekabler i gulv.

Ca 28 mm fall fra gulv ved sluk til topp terskel.

Ca 15 mm oppbrett av belegg ved dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Skap montert i 2024.

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

Nei

|                                                                                                                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                                                  | Nei         |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                                              | 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         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                             | <b>TG-1</b> |
| <p>Overflate i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p> |             |

### 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 tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                          | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?        | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                        | <b>TG-1</b> |
| <p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Membran synlig ført under klemring.</p> |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                               |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                   |                        |
| <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, vegg hengt toalett, bereder, fordeler skap for vann, stoppekran og vannmåler.</p> |                        |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                        | Nei                    |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                        | Ja                     |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                            | Annen godkjent løsning |

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitærutstyr fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.

**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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg.

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

Mekanisk ventilering.

Varmekabler i gulv.

Ca 35 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 10 mm oppbrett av belegg ved dørterskel.

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?

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei         |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| <p>Overflate i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Riss i sveiset gulvbelegg, ved lekkasje/vannsøl kan vann trekke ned i konstruksjon.</li> <li>-Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.</li> <li>-Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, ingen behov for tiltak.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| <p>Sveis, eventuell silikonere riss i fuge til gulvbelegg.</p> <p>-Heve belegg i dørterskel, eventuelt montere vannsensor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |

### 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?                                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant. Tg:2.</p> <p>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Membran synlig ført under klemring.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                    |             |
| <p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal silikonering anbefales.</p>                                                                             |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                    |     |
| Utstyr: Dusjnisen, vegg hengt toalett og servant i innredning. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                         | Nei |

|                                                                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Er det innebygd sisterner til klosett?                              | Ja                     |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner? | Annen godkjent løsning |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                |                        |
| Sanitærutstyr fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert.  |                        |

**TG-1**

## Ventilasjon

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                            | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?        | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>       |                  |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. |                  |

**TG-1**

## Fuktmåling

|                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                         | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                               | Nei |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                             |     |
| Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, ingen registrert svelling i veggplater, eller fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom. |     |
| <b>Anbefalte tiltak fukt</b>                                                                                                            |     |
| Nærmere kontroll av våtromsplater.                                                                                                      |     |

**TG-2**

## Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.23 Øvrig: Innvendige dører

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                               |
| Innvendige dører med med hvit slett utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser. |

## 6.24 Kryp-kjeller

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant