

Chr. Krohgs gate 34 4307 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1938

BRA: 230 m²

BRA-i: 230 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

12

TG-2

20

TG-3

7

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31210>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke på del av grunnmur.
Topplister er ikke montert. Grunnmurs-plast på drenering fra byggeår er ikke etablert.
Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av skader.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennom-trengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann tilbygg ved inngang går til bakke.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Drenering som er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Drenering fra byggeår. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.
Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering fra byggeår vil prisoverslag være 150 000 - 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/retningsavvik som skyldes jord-trykk eller tele- belastning.
Rekkverk er ikke etablert TG 3. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres etter gjeldene krav.
For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. Prisoverslag er kun for etablering av rekkverk og er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 5 cm - 2 cm.

TG 3 på grunn av rekkverk på trapp ikke er etablert. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Synlig bærende eldre konstruksjon/dragar, alder er usikker. Bærende konstruksjoner er innkledd og er ikke tilgjengelig for kontroll. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Terrassebord fremstår i god stand med normal slitasje TG 1. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. Prisoverslag er kun for rekkverk på trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 på grunn punktert gass på takvindu.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på.

Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Bytte av takvindu må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av takvindu pr stk. 30000 - 50000 kr.

Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for bytte av takvindu.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen tak-stige.

Det gjøres oppmerksom på at pipe kan feies fra feie-luke på loft.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Prisoverslag er kunn for etablering av tak-stige.

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 9 mm.

Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm.

Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 30 mm.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk. På boliger av denne alder vil det ikke være unormalt med borebille/morr i konstruksjoner.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring i en etasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad kjeller.

Oppsummering av overflater

TG 3 overflater på grunn av del gulv er flatt med fall mot dør. Bad fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system.

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er målt til 2 cm. (anbefalt løsning 2, 5 cm).

Anbefalte tiltak overflater

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring av fall på gulv ved dør.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Puss mot gårdsrom dekker ikke helt og isopor er synlig.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere hånd-rekke på trapp til kjeller.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hull-taking, måles et fukt-innhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning fra byggeår på boligen.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre skjevheter er observert. Balkong er dekket med terrassebord i trevirke og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er liten avstand mellom terskel til dør og terrasse-bord. Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert og tetting er usikker. Det er ikke montert beslag mellom terrasse og vegg. Fall lot seg ikke kontrollere. Overflatevann går til bakke. Det er ikke luftespalte mellom kledning og terrassebord TG 2. Dette vil gi redusert lufting og levetid på kledning.

Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst.

Vurderes på bakgrunn av alder TG 1. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Terrassebord fremstår i god stand TG 1.

Anbefalte tiltak

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelse i panel grunnet normal uttørring.

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og grunnmur TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørnebord TG 2. Ytterkledning fremstår ellers i god stand TG 1.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen på områder med liten lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Nedløp på overbygg ved inngang er ikke etablert. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose/groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Skifer en forventet levetid på 20 - 50 år. Ved omlegging 50 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Det registers riss/sprekk i noen stener. Det gjøres oppmerksom på at deler av skifer er av eldre årgang og tiltak lokale/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Overgang mellom overbygg ved inngang og bolig er ikke fagmessig utført. Ytterlig kontroll og eventuell utbedring må påregnes. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Ytterlig undersøkelse anbefales ved bytte av takstein.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak og tettingen er usikker. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipe over tak med nytt beslag og puss må påregnes.

Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Trapp

Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 settes på grunn av blant annet at kloakk ikke er luftet overtak og alder på stikkledning. Avløpsrør i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 vannrør på grunn av alder på stikkledning.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap i kjeller og vaskerom.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Installasjon fra 2022 - 2024 TG 1.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å merke rør-fordeling i skap i kjeller. Sprut-deksel til rør i rør skap i vaskerom mangler.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Vannrør som er skrevet på med tusj. Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler. Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger.

Samsvarserklæring for hele elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Kurs-fortegnelse er ikke oppdatert/merket.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget) og det kan være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Våtrom: Bad kjeller.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør. Dette er i liten grad. Benkeplate/vask er løs TG 2.

Det er ikke etablert noen dreng-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner TG 2.

Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning. Feste vask og etablere silicon-fuge mellom benkeplate og vegg må påregnes.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Vasken er løs og er ikke festet til seksjon TG 2.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Våtrom: Bad 1 etasje.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til silicon-fuge ved terskel er målt til 2,5 cm. Dusj-sone er nedsenket. Dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning.

Ved normal bruk beskytter dusj-vegg dør mot fritt vann.

Overflater fremstår ellers i god stand. Fremstår som nytt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet har ingen til-luft TG 2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Våtrom: Bad 2 etasje.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 2 cm (anbefalt løsning 2,5 cm). Dusj-sone er nedsenket. Membran har opp-kant ved terskel. Vindu er plassert i våt-sone TG 2.

Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig fra loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Takkonstruksjon er lukket og lufting/konstruksjon er ikke kontrollert TG-IU. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

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

Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2025

Rapportdato
8.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rovshan Abdullaev rovshanprivat@gmail.com
Navn: Zaur Rustamov r.zaur1987@gmail.com

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Tollefsen
Firma: Teft Eiendom A/S
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes

Telefon: 91174769
Epost: terje@tefteiendom.no



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: Chr. Krohgs gate 34, 4307 Sandnes

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 111 Bruksnr: 50 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1938 - Opplysning gitt av eier.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Lett skrånet tomt. Asfalt i gårdsrom.

Utareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker/spare-stein som utvendig er pusset.

Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med skifer.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.
2 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.
Loft. Laminat på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv gang, stue og bad/vaskerom. Vedovn i stue.
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv vaskerom og bad. Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.
Loft. Elektrisk.

PARKERING

Parkering i gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2022 - 2024 ny elektrisk installasjon.
2022 - ny drenering på 3 sider av boligen og radon-duk mot grunn. Arbeid utført av fagfolk.
2022 - nye innvendige avløps-rør. Stikkledninger ikke byttet. Arbeid utført av fagfolk.
2022 - nye vannledninger. Stikkledning er ikke byttet. Arbeid utført av fagfolk.
2024 - nytt vaskerom, bad 1 etasje og 2 etasje med membran, fliser og innredning. Arbeid utført av fagfolk.
2025 - ny laminat på gulv og malt innvendig 1 etasje og loft.
2025 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2025- ny asfalt i gårdsrom.
Opplysning gitt av eier. Se egenerklæring og vedlegg for dokumentasjon på utførte arbeider.

KONKLUSJON

Boligmasse med flere oppgraderinger i nyere tid.
Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 8 stk. TG 3 og 20 stk. TG 2 i rapporten. >Sprekker i gulv/vegg og tak kan forekomme. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	63	63	0	0	0
1. etasje	72	72	0	0	58
2. etasje	72	72	0	0	5
Loft	23	23	0	0	0
Totalt m²	230	230	0	0	63

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	63	61	2	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.	Bod.
1. etasje	72	72	0	Entre/gang, trapp, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken i åpen løsning.	
2. etasje	72	69	3	Trapp, gang, 3 soverom, bad.	Bod.
Loft	23	23	0	Trapp, gang, 2 soverom.	
Totalt m²	230	225	5		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue kjeller 2, 35 m. Bod i kjeller 1, 72 m². Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 33 m. Terrasse/platting og platting i gårdsrom til-sammen 58 m². Takhøyde målt i gang 2 etasje 2, 36 m. Bod 2 etasje 3, 3 m². Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 4, 7 m².

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Grunnmurs-plast er synlig på del av grunnmur. Topplist er ikke montert.



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

2022 - ny drenering på 3 sider av boligen og radon-duk mot grunn. Arbeid utført av fagfolk.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke på del av grunnmur. Topplist er ikke montert. Grunnmurs-plast på drenering fra byggeår er ikke etablert. Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av skader.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Overflatevann tilbygg ved inngang går til bakke.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Drenering som er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Drenering fra byggeår. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

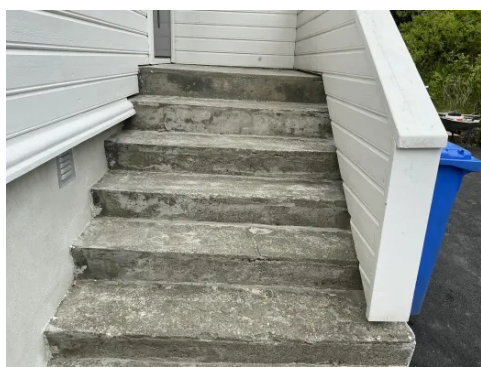
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng. For bytte av drenering fra byggeår vil prisoverslag være 150 000 - 300 000 kr. Prisoverslag er sjablongmessig. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.

6.2 Grunnmur og fundament



Utvendig puss dekker ikke helt og isopor er synlig under.



Riss/sprekker på utvendig trapp.



Hånd-rekke på kjellertrapp er ikke etablert TG 2. Det anbefales å montere hånd-rekke etter gjeldene krav.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

TG 2 på grunn av blant annet utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Puss mot gårdsrom dekker ikke helt og isopor er synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere hånd-rekke på trapp til kjeller.

6.3 Støttemur



Rekkverk på støttemur mot nabo er ikke etablert.



Riss/sprekker på støttemur.



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det registreres skjevhet/retningsavvik som skyldes jord-trykk eller tele- belastning. Rekkverk er ikke etablert TG 3. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk. Grunnforhold/fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres etter gjeldene krav. For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas. Prisoverslag er kun for etablering av rekkverk og er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble innredet i 2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i stue.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hull-taking, måles et fukt-innhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaff-ventiler på yttervegg og var en godkjent løsning fra byggeår på boligen.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Terrasse/platting på bakke 30 m2.



Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Rekkverk på trapp er ikke montert.



Bærende konstruksjoner av eldre årgang. Øvrig del av bærende konstruksjoner er innkledd og ikke tilgjengelig for kontroll. Ytterlig undersøkelse anbefales. Det tas forbehold om feil og mangler som ikke er synlige.

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1,5 cm - 2 cm.

TG 3 på grunn av rekkverk på trapp ikke er etablert. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Synlig bærende eldre konstruksjon/drager, alder er usikker. Bærende konstruksjoner er innkledd og er ikke tilgjengelig for kontroll. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Terrassebord fremstår i god stand med normal slitasje TG 1. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

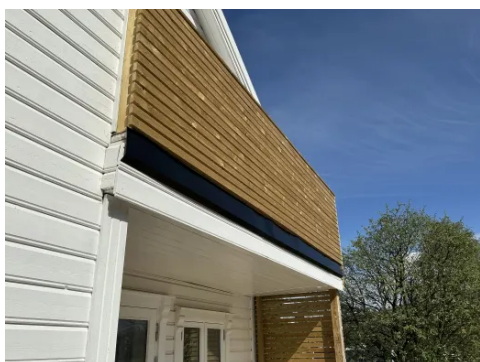
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav. Prisoverslag er kun for rekkverk på trapp.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra 2 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er bygget i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei



Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Mindre skjevheter er observert. Balkong er dekket med terrassebord i trevirke og opp-kant mot vegg og dør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er liten avstand mellom terskel til dør og terrassebord. Beslag ved terskel til terrasse-dør er ikke montert og tetting er usikker. Det er ikke montert beslag mellom terrasse og vegg. Fall lot seg ikke kontrollere. Overflatevann går til bakke. Det er ikke luftespalte mellom kledning og terrassebord TG 2. Dette vil gi redusert lufting og levetid på kledning.

Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst.

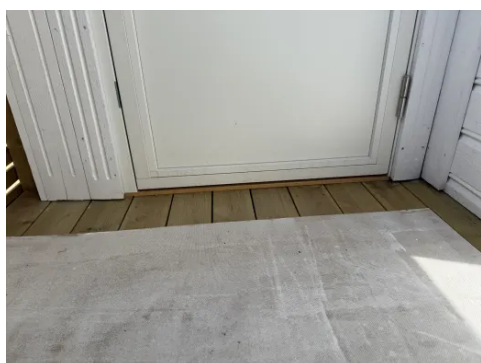
Vurderes på bakgrunn av alder TG 1. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Terrassebord fremstår i god stand TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.



Det er liten/ingen avstand mellom ytterkledning og terrassebord. Lufting blir redusert. Dette vil gi redusert levetid på kledning.



6.7 Vinduer og dører



Punkttert takvindu på loft.



Fukt/råte på takvindu.



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noe varierende alder på vindu. Vindu i trapp fra 1991.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 på grunn punkttert gass på takvindu.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Vinduer og dører for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av takvindu må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av takvindu pr stk. 30000 - 50000 kr.

Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for bytte av takvindu.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Beslag ved terskel til inngangs-dør er ikke montert.

6.8 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Noen sprekke-dannelser i panel grunnet normal uttøking.
Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og grunnmur TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2. Ytterkledning fremstår ellers i god stand TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen på områder med liten lufting.

6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Nedløp på overbygg ved inngang er ikke etablert. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart



Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og innvendig fra loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Takkonstruksjon er lukket og lufting/konstruksjon er ikke kontrollert TG-IU. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.	

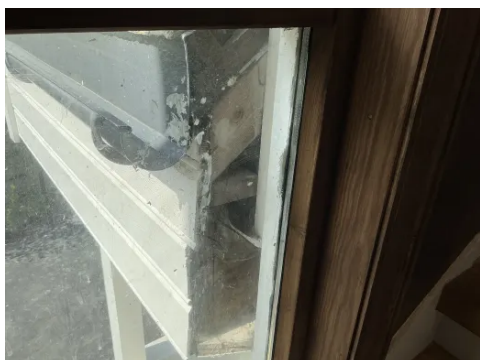




6.11 Taktekking



Sprekk i taksteinen er registrert TG 2. Utbedring må påregnes,



Overgang mellom overbygg ved inngang og bolig er ikke fagmessig utført. Ytterlig kontroll og eventuell utbedring må påregnes.

Type tekking Skiferstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Taktekking er fra byggeår.

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose/groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Skifer en forventet levetid på 20 - 50 år. Ved omlegging 50 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Det registreres riss/sprekk i noen stener. Det gjøres oppmerksom på at deler av skifer er av eldre årgang og tiltak lokale/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. Overgang mellom overbygg ved inngang og bolig er ikke fagmessig utført. Ytterlig kontroll og eventuell utbedring må påregnes. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Ytterlig undersøkelse anbefales ved bytte av takstein.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
<p>Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen tak-stige. Det gjøres oppmerksom på at pipe kan feies fra feie-luke på loft.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Prisoverslag er kunn for etablering av tak-stige. Montere snø-fangere på tak kan vurderes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 9 mm. Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 20 mm. Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 30 mm. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk. På boliger av denne alder vil det ikke være unormalt med borebille/morr i konstruksjoner.</p> <p>Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring i en etasje.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein



Riss/sprekk på stien i brennkammer på vedovn i kjeller TG 2.



Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak og tettingen er usikker. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av pipe over tak med nytt beslag og puss må påregnes.

Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.



Ny vedovn i 1 etasje.



Feie-luke på loft.

6.15 Kjøkken: Kjeller.

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

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrert koketopp.

Integrert steikeovn.

Frittstående oppvaskmaskin.

Frittstående kjøleskap.

Noen riper på front til seksjon under vask, dekk-side ved oppvaskmaskin er ikke ferdigstilt TG 2

Fremstår ellers med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer med enkel test. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er utgått.

6.16 Kjøkken: 1 etasje.



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 slette fronter.
Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn.
Integrert mikro.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert kjøleskap.
Noe ujevn avstand på spalte mellom oppvaskmaskin og skap under vask TG 2.
Kjøkkeninnredning fremstår ellers som nytt og har aldri vært brukt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk fungerer med enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

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

Nei

Brann-skiller mellom bolig og utleiedel. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branttekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branttekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2022 - nye innvendige avløps-rør. Arbeid utført av fagfolk. Stikkledninger ikke byttet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

TG 2 settes på grunn av blant annet at kloakk ikke er luftet overtak og alder på stikkledning. Avløpsrør i støpejern. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.20 Vannledninger



Rør-fordeling i rør i rør skap er ikke merket.



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i kjeller og vaskerom, bad i 1 og 2 etasje. 2022 - 2024. Stikkledning er ikke byttet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Fordeler-skap i vaskerom 1 etasje. Det er skrevet med tusj på vannrør. Dette kan skade vannrør.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG 2 vannrør på grunn av alder på stikkledning.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap i kjeller og vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Installasjon fra 2022 - 2024 TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å merke rør-fordeling i skap i kjeller. Sprut-deksel til rør i rør skap i vaskerom mangler.
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Vannrør som er skrevet på med tusj. Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler. Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap i kjeller.

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
2022 - 2024 ny elektrisk installasjon.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger.
 Samsvarserklæring for hele elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
 Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Kurs-fortegnelse er ikke oppdatert/merket.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
 El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
 Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person.

6.22 Varmesentral



Alder på varmepumpe er ikke kontrollert på grunn av tilgang.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget) og det kan være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2025	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.</p>	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler på yttervegg. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.</p>	

6.25 Våtrom: Bad kjeller.



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
<p>TG 3 overflater på grunn av del gulv er flatt med fall mot dør. Bad fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montere automatisk vannstoppe-system.</p> <p>Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved ved terskel er målt til 2 cm. (anbefalt løsning 2, 5 cm).</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring av fall på gulv ved dør.</p>	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.</p> <p>Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegg og gulv belagt med fliser. Servant med skuffeseksjon. Speil-skap. Dusj-vegg. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Noe svelling på dør. Dette er i liten grad. Benkeplate/vask er løs TG 2. Det er ikke etablert noen dreng-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning. Feste vask og etablere silicon-fuge mellom benkeplate og vegg må påregnes.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg. Tilluft via luftespalte i dør.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Dokumentasjon foreligger ikke. Arbeid med membran og fliser er utført som egeninnsats.</p>	



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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
Oppsummering av overflater	TG-1
Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er målt til 3, 1 cm. Overflater fremstår i god stand. Som nytt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.	
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Forventet levetid på baderoms-panel er 10 - 20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med skap. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Vasken er løs og er ikke festet til seksjon TG 2.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg. Rommet har ingen til-luft TG 2.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Vaskerom har aldri vært tatt i bruk etter renovering og hull-taking er ikke foretatt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Arbeid med membran og fliser vannrør og el-installasjon er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.	

6.27 Våtrom: Bad 1 etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 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)?

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til silicon-fuge ved terskel er målt til 2, 5 cm. Dusj-sone er nedsenket. Dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning.

Ved normal bruk beskytter dusj-vegg dør mot fritt vann.

Overflater fremstår ellers i god stand. Fremstår som nytt.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei



Deksel mellom blandebeholder og fliser dekker ikke helt.

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

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.

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**

Innredning fremstår i god stand.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Rommet har ingen til-luft TG 2.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Bad har aldri vært tatt i bruk etter renovering og hull-taking er ikke foretatt.

Dokumentasjon

Arbeid med membran og fliser vannrør og el-installasjon er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

6.28 Våtrom: Bad 2 etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2024.

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

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)?

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 2 cm (anbefalt løsning 2, 5 cm). Dusj-sone er nedsenket. Membran har opp-kant ved terskel. Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg vindu mot fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei



På grunn av mørtel i sluk tetter ikke sluk-rist helt mot sluk.



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.

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

Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Rommet har ingen til-luft TG 2.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Bad har aldri vært tatt i bruk etter renovering og hull-taking er ikke foretatt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Arbeid med membran og fliser vannrør og el-installasjon er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant