

Sæbøsteinen 21 5412 Stord

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i rekke

Byggeår: 2001

BRA: 127 m²

BRA-i: 114 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

11

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19695>

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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normal aldringslitasje.
TG satt med bakgrunn i alder og forventet levetid.
Tiltak nå er vanlig løpende vedlikehold.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ikea-kjøkken.
Noe brukerslitasje.
Noe skap montert etter byggeår.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

På sikt må utskifting påregnes.
Frittstående hvitevarer.
Nyere komfyr.
Kjøl/frys med stål front.
Oppvaskemaskin.

Oppsummering av avtrekk

Eldre vifte. Det må påregnes utskifting ved utskifting av kjøkkenet.
Ingen tiltak er påkrevd nå.

Ventilasjon

Oppsummering

Eldre vifte.
Må påregnes skiftet ved utskifting av kjøkken, event montere ny vifte på yttervegg.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG er satt med bakgrunn i alder og utførelse.
Badet er i tjenlig stand.
En må på noe sikt påregne tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk ikke kontrollert da det er montert et tungt kabinett over.
Svakt fall. Ok da det nyttes kabinett.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 1 på kabinett.
TG 2 på resterende utstyr.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å montere ny vifte på yttervegg.

Våtrom

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere ny vifte.

Oppsummering av overflater

Eldre utførelse.

Svakt fall 10 mm, men oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes tiltak på sikt. (Fornyng)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det må påregnes tiltak på noe sikt

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å montere vifte.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere vifte.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2024

Rapportdato
26.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Merete Ormseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Ingen avvik mellom mine observasjoner og selgers egenerklæring.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Knut Grahl-Madsen**

Telefon: **90072036**

Firma: **Grahl-Madsen Takst og
Rådgiving AS**

Epost: **knutgrahl@yahoo.no**

Adresse: **Storehovden 7, 5221 Nesttun**

Om bygningsakkyndig:

Ingeniør bygg.

Flere år håndverkserfaring.

Egne premisser:

Boligen ble 1. gg. befart 09.08.2021.

Igjen befart 23.06.2024.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen.

Byggetillatelsen er ikke fremvist.

Det foreligger ferdigattest.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sæbøsteinen 21, 5412 Stord**

Kommunenr: **4614**

Gårdsnr: **45**

Bruksnr: **279**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2001**

Boligtype: **Enebolig i rekke**

Generell beskrivelse av boligen:

Kjedet enebolig i rekke/to-manns-bolig.

Fundamenter og gulv i betong. Over gulv 1. etasje oppført som trekonstruksjon.

Boligen går over 1 etasje og loftet.

Utvendig stor bod med overbygget uteplass.

Det er i det vesentlige kvaliteter fra byggeår.

Vedlikeholdet har vært normalt.

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 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)
1. etasje	86	73	6	7	38
Loft	41	41	0	0	0
Totalt m²	127	114	6	7	38

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	46	41	5
Totalt m²	46	41	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	73	13	Vf, hall med trapp, stue med kjøkken, to soverom og bad. Det ene soverommet er på tegning vist som bod, men har standard som et soverom og er nyttet som soverom.	Bod på terrassen. Dels innglasset del av terrassen. Det er i tillegg montert to stk boder i gavl på huset areal tilsammen ca 5 m ² .
Loft	42	42	0	Loftstue med trapp, to soverom og bad.	
Totalt m²	128	115	13		

Arealer er målt på stedet og kontrollert opp mot godkjente tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Gulvet i boligen er på nivå over utvendig terreng. Drenasjen er ikke problematisk.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukkk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det er ingen tegn på svikt i fundamenter.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Treplattung på grunnen, utført i impregnert virke. Antatt utført noe etter byggeår. På del av terrassen oppført bodbygg og innbygget utestue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidelse av terrasse/platting, bygging av bod-hagestue.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Normal aldringslitasje.
 TG satt med bakgrunn i alder og forventet levetid.
 Tiltak nå er vanlig løpende vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører fra byggeår. Isolerglass i malte trekarmen.
 Velux takvinduer med PVC karmen.
 Ytterdør og terrassedør i vanlig utførelse.
 Ny skyvedør med lakkete alu karmen og enkelt glass i hagestuen.
 Dobbelt slagdør til bod på terrassen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Montert ny dør i hagestuen.

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? Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Alder tatt i betraktning er vinduene i ok stand. Tilstandsgrad heller litt mot TG2.
 Dør til bod trenger vedlikehold.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Bordkledning, Liggende kledning

Liggende dobbelfalset kledning.
 Kledningen er nylig malt.
 Museband montert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Kledningen er i god stand.
Det ble tatt stikkprøver.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet. Kneloft isolert. Det bør ryddes litt i isolasjonen.

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? Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ingen synlige avvik.

6.7 Renner og nedløp

Type Aluminium

Normal aldringslitasje.
Det var opphold under befaringen, tetthet ikke kontrollert.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Normal aldringslitasje.

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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

takkonstruksjonen er oppbygget med lofttakstoler.

6.9 Taktekking

Type tekking Betongstein

Betongtakstein fra byggeår.

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

Oppsummering av taktekking

TG-1

Alder tatt i betraktning er taksteinen i god stand.

6.10 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? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Boligen ligger i et område med lite snø.
Inngangsdøren er overbygget med utbygg som sikrer inngangspartiet.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Isolert trebjelkelag, sponplater som undergulv.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige planhetsavvik på betonggulvet. Ingen avvik på gulv i loftsetasjen.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Lecapipe. pusset over tak.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen synlige avvik.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Ikea-kjøkken. Noe brukerslitasje. Noe skap montert etter byggeår.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

På sikt må utskifting påregnes.
Frittstående hvitevarer.
Nyere komfyr.
Kjøl/frys med stål front.
Oppvaskemaskin.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksvifte over komfyr.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Eldre vifte. Det må påregnes utskifting ved utskifting av kjøkkenet. Ingen tiltak er påkrevd nå.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Boligen er oppført i samsvar med tegninger. Bod har vært nyttet som soverom.	
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
Rømning fra loftet gjennom intern trapp og brannstige i gavl.	
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

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Trapp med lakkete trinn og malte vanger. Opptrinn montert.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Det er ikke montert handre på vegg. Rekkverk ok.
Ikke åpning i opptrinn.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Rørøpplagg i grunnen og i huset utført i PVC (plast)	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen synlige avvik.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Skap plassert på badet. Overløp til rom med sluk.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknad.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Vanlige automatsikringer. (ikke jordfeilautomater)	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Kabler på bad.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2021	
Størrelse	
198 liter	
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-1
Ingen merknad.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte plassert på kjøkken. Noe svakt avtrekk. Da det er vindu fungerer det ok.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Eldre vifte. Må påregnes skiftet ved utskifting av kjøkken, event montere ny vifte på yttervegg.	

6.21 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser 20 x 20 på gulvet. Baderomsplater montert på vegger over sokkelen til gulvet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plater montert på vegger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

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

Oppsummering av overflater

TG-2

TG er satt med bakgrunn i alder og utførelse.
Badet er i tjenlig stand.
En må på noe sikt påregne tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk ikke kontrollert da det er montert et tungt kabinett over.
Svakt fall. Ok da det nyttes kabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vanlig wc. Baderomsmøbel med vask. Nyere dusjkabinett med massasje. Tilrettelagt for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG 1 på kabinett.
TG 2 på resterende utstyr.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det anbefales å montere ny vifte på yttervegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere ny vifte.

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-1**

Det ble søkt etter fukt i vegger, ikke utslag. Ingen tegn på fukt mot tilstøtende rom. Da det her er nyttet kabinett, er det lite belastning på vegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Våtrom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulvet.
Baderomspanel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Ingen synlige avvik.

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

Oppsummering av overflater**TG-2**Eldre utførelse.
Svakt fall 10 mm, men oppkant ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes tiltak på sikt. (Fornyng)

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Belegg under klemring i sluk.

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det må påregnes tiltak på noe sikt

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Vanlig wc.
Badekar.
Vask.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Eldre utstyr. Ingen vesentlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Avtrekk styrt fra kjøkkenet

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det anbefales å montere vifte.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Montere vifte.

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-1

Vegg mot badekar/våtsonen ble kontrollert fra kneloftet.
Det ble ikke konstatert fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Øvrig

Beskrivelse

Varmepumpe montert.
Pumpen er noen år, alder ikke oppgitt.

6.24 Øvrig

Beskrivelse

Det er frittstående bodbygg/hagestue.
Montert på terrassedekket.
Yttervegger i tre, kledd med dobbelfalset kledning.
Tak med ensidig fall, papptekket.
Tofløyed dør til boden, trenger justering/vedlikehold. Nyere skyvedør til hagestuen.
Det er nylig foretatt utvendig maling.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant