

# Myrtun 8 4351 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1992

BRA: 120 m<sup>2</sup>

BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

20

TG-3

0

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 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/25029>

### 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 TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Drenering fra antatt byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig fuktsikring mot ringmur, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

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

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

#### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales på generelt grunnlag.

Opprette fall fra grunnmur.

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

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Terrasse/plattinger, stedvis overbygget, stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll.

Enkelte deler av konstruksjons oppbygging fremstår ufagmessig, ikke nærmere beskrevet.

Registrert nedbrytning og tørkesprekker i overflater terrasse bord og rekkverk, stedvise skader og ujevne flater.

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

#### Anbefalte tiltak

Utskiftninger og rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

Nærmere kontroll ved tilgang.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

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

Merknader:

-Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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

-Ytterdør entre tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering. Begynnende svelling i nedre del, behov for behandling.

-Vindu på bad malt fast.

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

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.  
Opprette bedre ventilering.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

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

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng/terrasseplattning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. g.

Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet.

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Montering av musekoster.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Tegn til kondensering på sutak loft, dette skyldes trolig mangelfull ventilering. Det ble registrert klemte lufteskuffer og manglende lufting i panelte takutstikk. Anbefales utbedret for hindre større kondensering ved en eventuell bruksendring.

### Anbefalte tiltak

Etablere luftespalter ved takfot og i panelte takutstikk.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Merknader:

-Manglende feste tilknyttet nedløp ved entre.

-Stedvis iring i rennekroker.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres noe mindre svai/nedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, fra antatt byggeåret.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

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

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

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

Overflater generelt:

-Stedvis noe brukslitasje, vannmerker, gliper og falming i toppdekker.

- Stedvis skruehull/skader i vegg overflater. Overflater var under oppussing på befaringdagen, ikke nærmere beskrevet i rapport.

### Anbefalte tiltak

Påregnelig med oppgradering av overflater generelt.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og laminert benkeplate.

Fronter oppmalt, benkeplate foliert.

-Noe brukslitasje/svelling i overflater, benkeplate foliert, noe begrenset tilkomst for kontroll.

-Håndtak til fronter ikke montert på befaringdagen.

-En skuffe manglet på befaringdagen.

-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

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

Anbefaler montering av waterguard omliggende oppvaskmaskin og bereder.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påregnelig med oppgradering på sikt.

---

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Overflater fremstår noe slitt, registrert knirk/spenninger i trinn.

Håndløper ikke montert på midt vegg på befaringdagen.

Rekkverk målt til 88 cm.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandle trapp.

Feste håndløper og trinn.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Tilstand satt iht. alder.

#### Ledningsnett

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

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

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeåret.

#### Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.

-Vann utkaster er ikke tilstrekkelig isolert i vegg, risiko for frost/kondens.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

Isolere rør omliggende vannutkaster.

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

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget synes å være byggeåret. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.  
Ingen spesielle merknader utover noe iring på kobberrør.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bolig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på våtrom.  
Balansert anlegg frakoblet på befaringsdagen.  
Kondensering/avskalling i vinduer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.  
Større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.

### Anbefalte tiltak

Bedre ventilering i bolig generelt.  
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand, tilsynelatende oppgradert i senere tid. Ukjent om membran ble oppgradert på gulv i den forbindelse.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk utenfor dusjsonen, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.
- Stedvis noe ujevn montering av flis.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av våtrom, vinyl belegget er 10 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk fra byggeåret, tettesjikt/membran ikke synlig.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant eller ved vannuttak for vaskemaskin.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benyttet dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.  
Tette omliggende vannuttak under servant og ved vaskemaskin.  
Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i sideplate og skapdør tilknyttet innredning.  
Avskalling, manglende list i nedre del av speildør.  
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.  
Dusjkabinett er ikke funksjonstestet.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradere innredning på sikt.  
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

## Bygningsdeler med TG-IU



## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (fuktstyrt) montert i senere tid, ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av mekanisk avtrekksvifte.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i 2. etasje.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.11.2024**

Rapportdato  
**15.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Fjogstad Øyen  
Navn: Paul Morten Øyen

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

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom/kott og utvendige boder og garasjer på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Myrtun 8, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 1449 Festenr:  
Seksjonsnr: 8 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1992 - lht. eiendomsverdi  
Bolittype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende tre paneler.  
Tre bjelkelag mellom etasjer.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår med noe varierende stand, stedvis noe slitt, noe oppgradert innvendig i senere tid.  
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon/teknisk levetid, manglende vedlikehold og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

## 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: Del av tomannsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	51	51	0	0	0
1. etasje	54	49	5	0	46
Garasje	15	0	15	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>46</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	51	51	0	Stue/spisestue, kjøkken og soverom.- BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	49	45	4	Entre/gang, bad/vaskerom og 3 soverom.- BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	15	0	15		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>115</b>	<b>96</b>	<b>19</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det var ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger.

Terrasse m/overbygg - 40 m<sup>2</sup>- TBA

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Begrenset tilkomst for kontroll av terrasse.

Platting ved entre 6 m<sup>2</sup> - TBA

Garasje - 15 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Utvendig bod ved garasje - 5m<sup>2</sup>. BRA-e (eksternt bruksareal)

Ingen tilgang på befaringsdagen, areal estimert.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Drenering fra antat byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Det er ikke synlig fuktsikring mot ringmur, varierende praksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales på generelt grunnlag. Opprette fall fra grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ringmuren er stedvis tildekt med konstruksjoner, ingen spesielle merknader på synlig del.</p>	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: Utført arbeid: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" "Terrassen og hagestue"	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Terrasse/plattinger, stedvis overbygget, stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll. Enkelte deler av konstruksjons oppbygging fremstår ufagmessig, ikke nærmere beskrevet. Registrert nedbrytning og tørkesprekker i overflater terrasse bord og rekkverk, stedvise skader og ujevne flater. Påregnelig med noe nedbrytning og ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftninger og rengjøring/overflatebehandling må påregnes. Nærmere kontroll ved tilgang.	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør i entre montert i senere tid, produksjonsår 2016. Vindu på soverom ved entre, produksjonsår 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, stedvis noe nedbryting/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

-Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Ytterdør entre tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering. Begynnende svelling i nedre del, behov for behandling.

-Vindu på bad malt fast.

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

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

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Opprette bedre ventilering.

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

#### Oppsummering av yttervegger

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

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng/terrasseplattning, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. g.

Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av musekoster.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Tegn til kondensering på sutak loft, dette skyldes trolig mangelfull ventilering. Det ble registrert klemte lufteskuffer og manglende lufting i panelte takutstikk. Anbefales utbedret for hindre større kondensering ved en eventuell bruksendring.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablere luftespalter ved takfot og i panelte takutstikk.	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Merknader: -Manglende feste tilknyttet nedløp ved entre. -Stedvis iring i rennekroker.  Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

## 6.8 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?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres noe mindre svai/nedbøy i takflaten, ingen behov for tiltak.	

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, fra antatt byggeåret. Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p>	

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke montert snøfangere.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Enkel nivellering 2.etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv i stue/spisestue. 1.etasje Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 5 mm på total planhet gulv på soverom ved trapp og entre.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv, Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.  Overflater generelt: -Stedvis noe brukslitasje, vannmerker, gliper og falming i toppdekker. - Stedvis skruehull/skader i vegg overflater. Overflater var under oppussing på befaringsdagen, ikke nærmere beskrevet i rapport.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påregnelig med oppgradering av overflater generelt.	

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og laminert benkeplate. Fronter oppmalt, benkeplate foliert. -Noe brukslitasje/svelling i overflater, benkeplate foliert, noe begrenset tilkomst for kontroll. -Håndtak til fronter ikke montert på befaringsdagen. -En skuffe manglet på befaringsdagen. -Påregnelig med justering av enkelte fronter.  Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard omliggende oppvaskmaskin og bereder.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Påregnelig med oppgradering på sikt.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test. Brytere ikke montert på befaringsdagen.	

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endring fra opprinnelig planløsning i 2. etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.  
Overflater fremstår noe slitt, registrert knirk/spenninger i trinn.  
Håndløper ikke montert på midt vegg på befaringsdagen.  
Rekkverk målt til 88 cm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandle trapp.  
Feste håndløper og trinn.

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.  
Tilstand satt iht. alder.

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrerts spesielle behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.  
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør fra antatt byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis iring på synlig kobberrør, påregnelig normal, ingen synlige lekkasjer.</li> <li>-Vann utkaster er ikke tilstrekkelig isolert i vegg, risiko for frost/kondens.</li> <li>-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</li> </ul> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Isolere rør omliggende vannutkaster.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

## 6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert i 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget synes å være byggeåret. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

## 6.18 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft, produksjonsår 2018. Ingen spesielle avvik registrert eller opplyst, tilstand satt iht. alder.

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

Anbefaler jevnlig service.

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod/teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1992	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Ingen spesielle merknader utover noe iring på kobberør.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bolig er ventilert via ventiler yttervegg/tilluftsventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på våtrom. Balansert anlegg frakoblet på befaringdagen. Kondensering/avskalling i vinduer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Større kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Bedre ventilering i bolig generelt. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.</p> <p>Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, toalett og vannuttak for vaskemaskin.</p> <p>Naturlig avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 32 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.</p> <p>Ca 55 sokkel i dørterskel, synlig oppbrett av membran.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Opplysning gitt i egenerklæring:</p> <p>"Membran og fliser og våtrom plater er utført av maler med fagbrev</p> <p>Det er lagt ny smøremembran på gulv og 30cm opp på veggene"</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Overflater i normal stand, tilsynelatende oppgradert i senere tid. Ukjent om membran ble oppgradert på gulv i den forbindelse.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk utenfor dusjsonen, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dørterskel.</li> <li>-Stedvis noe ujevn montering av flis.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinyl belegget er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p>	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Sluk fra byggeåret, tettesjikt/membran ikke synlig.  
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant eller ved vannuttak for vaskemaskin.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benyttet dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.  
Tette omliggende vannuttak under servant og ved vaskemaskin.  
Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

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

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Begynnende svelling i sideplate og skapdør tilknyttet innredning.  
Avskalling, manglende list i nedre del av speildør.  
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.  
Dusjkabinett er ikke funksjonstestet.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradere innredning på sikt.  
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-IU**

Mekanisk avtrekksvifte (fuktstyrt) montert i senere tid, ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av mekanisk avtrekksvifte.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Inspeksjon er foretatt fra inspeksjonsluke fra tilstøtende rom mot våtsoner, uten å påvise avvik.	

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Dørblad skiftet nov. 2024. Merknader: -Enkelte dører henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

## 6.23 Øvrig: Garasje - 15 m<sup>2</sup>

Beskrivelse
Garasje oppført med yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Pulttak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner/nedløp i plast. Treport -Mye oppbevart i garasjen på befaringsdagen, begrenset tilkomst for kontroll.  Merknader: -Nedbrytning i overflate garasjeport. -Ikke synlig fugletetting ved takfot. -Ytterdør henger og tar i karm. -Trapp til loft er ikke sikret. -Sprekk i bly i overgang tak/vegg.  Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje. Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

## 6.24 Kryp Kjeller

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

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant