

# Mjølnhusvegen 189

## 4364 SIREVÅG

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1978

BRA: 93 m<sup>2</sup>

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

15

TG-3

1

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 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/28652>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Rekkverk på terrasse er målt til ca 90 cm, dagens krav er 100cm.  
Registrert tørkesprekker, avskalling og noe nedbrytning i terrassebord generelt, påregnelig normalt.  
Større avstand på liggende spiler i rekkverk, dagens krav er 20 mm.  
Trapp til terrasse mangler rekkverk. Krav til rekkverk over 50 cm, ved hardt underlag.  
Registrert noe råte i eldre del av terrasse mot sør/øst. Tg:3.  
Noe retningsavvik/ujevnheter i etasjeskiller, påregnelig med noe nedbrytning treverk, (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.  
Deler av terrasse må påregnes oppgradert på sikt, ingen umiddelbar behov.  
Bedre innfestning av bjelker mot husvegg.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er ikke kjent om det er montert dreneringsrør rundt ringmur, da dette er varierende praksis på denne type konstruksjon.  
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til bygningen. Dette kan føre økt fuktbelastning på søylepunkt/fundament.  
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

##### Anbefalte tiltak

Kontroll av drenering, eventuelt etablere drerning.  
Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Pæler i leca står enkelte steder ned i matjord, dette øker faren for at det står fukt i lecablokkene som igjen kan føre til frostspreng og oppsmuldring.  
Eier opplyser at deler av søylepunkt ble forsterket ved tilbygg i 2019.  
Det ble registrert noe retningsavvik gulv i vindfang befaringsdagen. Dette kan skyldes at søylefundament ikke er ført ned til frostri dybde.  
Eier opplyser at enkelte støtter på østsiden har blitt jekket opp.

##### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll ift. oppgradering av søylepunkt.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, noe nedbrytning/krakelering i enkelte karmmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

-Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Ett vindu på bad lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Mindre sprekk i vindusforing i spisestue, ingen behov for tiltak.

-Terrassedør fremstår noe slitt og har noe sig.

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

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

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

### Anbefalte tiltak

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justere terrassedør

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning med varierende adler, 3 sider skiftet i forbindelse med tilbygg i 2019.

Normal slitasje, med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis mangelfull musetetting, registrert tegn til mus på loft.

-Korrodering i gavlventiler.

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.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av deler av kledningen.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Tegn til mus på loft, ikke unormal ift. plassering. Stedvis utilstrekkelig musetetting utvendig.

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker faren for kondensering, da spesielt ved bruksendring av bygning.

Registrert fukt merke i sutak, sett fra loftsluke. I følge eier har dette merket vært siden han overtok bolig, uten tegn til forverring. Anbefaler nærmere kontroll.

### Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke.

Åpen opp raft og panelt takutstikk.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres retningsavvik i overgang tilbygg sør/øst.  
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.  
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.  
Store deler av overflater har blitt oppgradert/oppmalt i forbindelse med tilbygg i senere tid.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

#### Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total/lokal planhet i bolig

Over 20 mm lokal planhet som registrert i vindfang er iht. NS3600 - TG:3.

Stedvis spenninger, enkelte gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

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

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredning hovedsakelig fra antatt byggeåret, tilbygget i 2022.

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

#### Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

### Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Bruk av avtrekksvifte med kullfilter er iht. NS3600 ikke tilstrekkelig.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

#### Merknader:

-Vannrør er ikke tilstrekkelig isolert, eier opplyser at det har forekommet at vann har frøset ved ett par anledninger.

-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 vannrør, montere varmekabler.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i forbindelse med tilbygg. (Hatteland Elektriske)

Dokumentasjon for nyere anlegg fremvist.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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

Boligen har et stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskiftet.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Naturlig ventilering via ventiler, det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivareatt med oppbrett av belegget og montert dusjkabinett.

-Panelte vegger tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon ivaretatt med montert dusjkabinett.

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

### Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette tilluftspalte/ventil.

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

Vinduer soverom tilfredsstillter ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

Takhøyde er målt til 2,18m.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.3.2025

Rapportdato  
20.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Yngvar Nilssen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Mus kun på loftet, noe maur (flyvemaur) har kommet inn, vindu på sørvegg ble skiftet 2010 da vi overtok hytta, noe råte under vindu (fukt inntrenging)."

### 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 forskrift til avhendingslova, eksempelvis , tilleggs bygg, innvendig dører, etasjeskiller etc, er stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Mjølhusvegen 189, 4364 Sirevåg

Kommunenr: 1119

Gårdsnr: 96

Bruksnr: 1

Festenr: 70

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1978 - lht. eiendomsverdi

**Generell beskrivelse av boligen:**

Fritidsbolig som er oppført på søyler/fundament av betong og lettklinkerblokker(leca).  
 Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.  
 Etasjeskille av trebjelkelag, isolert og underkledd med asfaltplater.  
 Saltak i tre som er tekket med plastbelagt stålplater.  
 Takrenner/nedløp i plast.  
 Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder, tilbygget og oppgradert innvendig og utvendig i 2019.  
 Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet eldre del av konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.  
 Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

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

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

**Tiltak etter byggeår:**

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Fritidsbolig tilbygget nord/vest- Arbeid utført av Storhaug bygg as Toppdekker/innvendige overflater i stor grad oppgradert i den forbindelse.	Nei
2008	Fritidsbolig tilbygget sør/øst(våtrom) Arbeid utført i regi av forrige eier.	Nei
2017	Anneks oppført.	Nei

## 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 byggtknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</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.

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	93	80	13	0	60
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>93</b>	<b>80</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>60</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	Vindfang/gang, bad, stue/spisestue/kjøkken og 4 soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Anneks - 12,60 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Anneks oppført i 2017, eier opplyser den er byggesøkt, og godkjent for overnatting.

-Svelling i dør, dør henger og tar i karm.

Anneks ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport

Terrasse - 60 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Takhøyde er målt til 2,18m.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke kjent om det er montert dreneringsrør rundt ringmur, da dette er varierende praksis på denne type konstruksjon.</p> <p>Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til bygningen. Dette kan føre økt fuktbelastning på søylepunkt/fundament.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kontroll av drenering, eventuelt etablere drønering.</p> <p>Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.</p> <p>Terreng 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	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pæler i leca står enkelte steder ned i matjord, dette øker faren for at det står fukt i lecablokkene som igjen kan føre til frostspreng og oppsmuldring.</p> <p>Eier opplyser at deler av søylepunkt ble forsterket ved tilbygg i 2019.</p> <p>Det ble registrert noe retningsavvik gulv i vindfang befaringsdagen. Dette kan skyldes at søylefundament ikke er ført ned til frostri dybde.</p> <p>Eier opplyser at enkelte støtter på østsiden har blitt jekket opp.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Nærmere kontroll ift. oppgradering av søylepunkt.</p>	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
<p>Rekkverk på terrasse er målt til ca 90 cm, dagens krav er 100cm. Registrert tørkesprekker, avskalling og noe nedbrytning i terrassebord generelt, påregnelig normalt. Større avstand på liggende spiler i rekkverk, dagens krav er 20 mm. Trapp til terrasse mangler rekkverk. Krav til rekkverk over 50 cm, ved hardt underlag. Registrert noe råte i eldre del av terrasse mot sør/øst. Tg:3. Noe retningsavvik/ujevnheter i etasjeskiller, påregnelig med noe nedbrytning treverk, (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Deler av terrasse må påregnes oppgradert på sikt, ingen umiddelbar behov. Bedre innfestning av bjelker mot husvegg.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer hovedsakelig skiftet i 2019. Terrassedør montert brukt i 2019. (produksjonsår 1995.)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med varierende alder, noe nedbrytning/krakelering i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

-Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

-Ett vindu på bad lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

-Mindre sprekk i vindusforing i spisestue, ingen behov for tiltak.

-Terrassedør fremstår noe slitt og har noe sig.

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

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

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

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justere terrassedør

## 6.5 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning med varierende alder, 3 sider skiftet i forbindelse med tilbygg i 2019.

Normal slitasje, med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis mangelfull musetetting, registrert tegn til mus på loft.

-Korrodering i gavlventiler.

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.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
Det anbefales å etablere musetting bak kledning.  
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av deler av kledningen.

## 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?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

**TG-2**

Tegn til mus på loft, ikke unormal ift. plassering. Stedvis tilstrekkelig musetting utvendig. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, dette øker faren for kondensering, da spesielt ved bruksendring av bygning. Registrert fukt merke i sutak, sett fra loftsluke. I følge eier har dette merket vært siden han overtok bolig, uten tegn til forverring. Anbefaler nærmere kontroll.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere isolert loftsluke.  
Åpen opp raft og panelt takutstikk.

## 6.7 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 tilstrekkelig luftet?	Ja

#### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-2**

Det registreres retningsavvik i overgang tilbygg sør/øst.  
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.  
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

## 6.8 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ukjent
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
<p>Taket er tekket med plastbelagte stålplater, nord/vest opplyst montert i forbindelse med tilbygg i 2019, tekking mot sør/øst antas montert i forbindelse med tilbygg i 2009, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Stigetrinn montert i 2021.</p> <p>Tilstand er satt iht alder. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år</p>	

## 6.9 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert.	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

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



**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder.  
Store deler av overflater har blitt oppgradert/oppmalt i forbindelse med tilbygg i senere tid.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

**Enkel nivellering**

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-20 mm avvik på total/lokal planhet i bolig

Over 20 mm lokal planhet som registrert i vindfang er iht. NS3600 - TG:3.

Stedvis spenninger, enkelte gliper i toppdekke, påregnelig normal brukslitasje iht. alder.

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

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

**6.11 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredning hovedsakelig fra antatt byggeåret, tilbygget i 2022.

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

**Generell info:**

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Bruk av avtrekksvifte med kullfilter er iht. NS3600 ikke tilstrekkelig.

**6.12 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vinduer soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning.  Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.  Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.</p> <p>Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.</p> <p>Krav til takhøyde: minst 2,20 m.  Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.  Takhøyde er målt til 2,18m.</p>	
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

## 6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2009.	
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?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen avvik registrert på synlig opplegg.  
Eier opplyser at det ble montert pumpekum med kvern i 2009. Gråvann bli pumpet til felles anlegg for vider til kommunalt nett.  
Det utføres service på pumpe annehvert år, senest i 2024.

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

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

## 6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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 byggeår. Merknader: -Vannrør er ikke tilstrekkelig isolert, eier opplyser at det har forekommet at vann har frøset ved ett par anledninger. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Isolere vannrør, montere varmekabler.	

## 6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i forbindelse med tilbygg. (Hatteland Elektriske)  Dokumentasjon for nyere anlegg fremvist.  Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.  Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.</p> <p>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.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Boligen har et stedvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskiftet.</p>	

## 6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad/vaskerom	
Fundament	
Plassert i skap.	
Årstall	
2008, antatt.	
Størrelse	
30L	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder fra antatt tilbygg.          -Registrert iring på kobberrør, ingen tegn til lekkasje.          -Bereder har ikke fast tilkobling, ikke ett krav ved oppføring.</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>	

## 6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Naturlig ventilering via ventiler, det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

## 6.18 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og panel på vegg.          Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, bereder og skap.          Mekanisk avtrekk.          Panelovn.          Ca 11 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved dusjkabinett.          Ca 20 mm dørterkel, synlig oppbrett av belegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Våtrom opplyst oppført ved tilbygg i 2008.	
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>
-----------------------------------	-------------

Overflate i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivarett med oppbrett av belegget og montert dusjkabinett.  
-Panelte vegger tilfredstiller ikke dagens krav til tetthet, funksjon ivarett med montert dusjkabinett.  
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Membran synlig ført under klemring.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning og skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

Sanitærutstyr fremstår i god stand.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Opprette tilluftspalte/ventil.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.19 Øvrig: Innvendige dører****Beskrivelse**

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.  
Normal slitasje i overflater og låskasser iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på innvendige dører, dette hindrer utluftning, og noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører henger og tar i karm, behov for mindre justering.

**6.20 Øvrig: Skorstein over tak****Beskrivelse**

Stålpipen med ildsted montert i 2019.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Ingen avvik registrert på skorstein/beslag over tak.  
-Hå Brann og Feiervesen utførte kontroll den 17.08.2021  
Merknad tilknyttet manglende stigetrinn på tak ble utbedret i ettertid.

## 6.21 Øvrig: Renner og nedløp

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

### Merknad:

-Taknedløp avsluttet over terrenget.

-Manglende feste på sørside.

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

## 6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant