

# Kjørevegen 28 A 4362 VIGRESTAD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 186 m<sup>2</sup>

BRA-i: 138 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

20

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28690>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, terrassedør underetasje skiftet i senere tid.

Registrert noe mindre krakelering/tørkesprekker i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.

-Enkelte vinduer behøver småjusteringer.

-Krakelering/svelling i foring, og brystning balkongdør 1. etasje sør, påregnelig med utskifting av dør på kortere sikt.

-Krakelering i vindusforing generelt, dette er fabrikkasjons feil.

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

Utskifting av balkongdør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales.

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.

Merknader:

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

-Musetetting er stedvis mangelfull.

-Liggende lekt i bunn av kledning hundre utluftning av kledningen.

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

Opprette bedre lufting bak kledningen.

Justere/supplere musetetting.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Stedvis noe ujevn isolering i bjelkelag, anbefales justert for å hindre eventuelle varmetap og kondens.

Mindre skade i sutak av gips, ingen registrert følgeskade.

#### Anbefalte tiltak

Utbedre ujevn isolasjon.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, ingen spesielle merknader.  
Tilstand satt iht. alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Manglende luftespalte i panelt takutstikk, ingen registrert kondens/følgeskade.

### Anbefalte tiltak

Opprette luftespalte i takutstikk.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinriss i betongen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

### Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på total planhet i bolig

### Merknader:

- Noe spenninger, småhakk/riper i toppdekker, med svelling i parkett omliggende planter i stue og kjøleskap kjøkken. Ingen utslag på fukt.
  - Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder.
  - Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
- 

## Våtrom: 1. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

### Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Avskalling i flis omliggende slukrist i dusj.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt.
- Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte fliser i dusj.
- Riss i fuge over dør, utløst spenning.
- Riss/avskalling i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

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.

### Anbefalte tiltak overflater

- Montere waterguard, eventuelt heve membran i dørterskel.
- Heft flis i dusj med bi-imp eller lignende.
- Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusj.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran synlig klemt i sluk, men ikke ført under klemring.

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

Slukrist i dusjnisen er ikke sentrert.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

---

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

## Våtrom: Underetasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Avskalling i flis omliggende slukrist i dusj.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt.

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.

### Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard, eventuelt heve membran i dørterskel.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran synlig klemt i sluk, men ikke ført under klemring.

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

## Våtrom: Underetasje - Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Funksjon ivaretatt med oppbrett av belegg i dør, og montert waterguard
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran synlig klemt i sluk, men ikke ført under klemring.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Belegg kommentert under overflater.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mindre endringer i underetasje, lettvegg i stue underetasje fjernet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**13.3.2025**

Rapportdato  
**17.3.2025**

### Hjemmelshavere

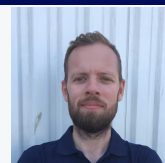
Navn: **Andreas Kletzien**  
Navn: **Sylvia Kletzien**

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

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland** Telefon: **902 97 450**  
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **KV@DUOTAKST.NO**  
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



#### 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 avhendigslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører, etasjeskiller, blir stedvis kommenter, 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 på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kjørevegen 28 A, 4362 Vigrestad**

Kommunenr: **1119** Gårdsnr: **107** Bruksnr: **41** Festenr:  
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2008 - lht. eiendomsverdi**  
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som ble oppført i 2008.  
Bygning som er oppført med grunnmur og plate i stød støpt betong.  
Yttervegg i bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Saltak i tre som er dekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører isolerglass.

Bygningen er hovedsakelig fra byggeåret stand.  
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.  
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Rekkehus

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 71         | 71                         | 0                           | 0                          | 5                               |
| U. etasje                   | 67         | 67                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Garasje - 1. etasje         | 26         | 0                          | 26                          | 0                          | 0                               |
| Garasje - Kjeller           | 22         | 0                          | 22                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>186</b> | <b>138</b>                 | <b>48</b>                   | <b>0</b>                   | <b>5</b>                        |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje              | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                                                    | Beskrivelse S-Rom                        |
|---------------------|------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1. etasje           | 71         | 71         | 0         | Vindfang, gang, soverom, bad og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal) |                                          |
| U. etasje           | 67         | 64         | 3         | Stue/gang, soverom, bad og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)                    | Bod. - BRA-i (internt bruksareal)        |
| Garasje - 1. etasje | 26         | 0          | 26        |                                                                                      | Garasjerom. -BRA-e (eksternt bruksareal) |
| Garasje - Kjeller   | 22         | 0          | 22        |                                                                                      | Garasjerom - BRA-e (eksternt bruksareal) |
| <b>Totalt m²</b>    | <b>186</b> | <b>135</b> | <b>51</b> |                                                                                      |                                          |

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variærede tykkelser på utforete vegger).

Sauna oppført i 2012 og utgjør ca m2. 5,50  
Svelling i nedre del av ytterdør.  
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Balkong 5 m2 - TBA  
Terrasse er ikke oppmålt.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei                 |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                                                                                                        | Ikke kontrollerbart |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                           | Nei                 |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                           | Nei                 |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                                                                                                         | Nei                 |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                              | Nei                 |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
| Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).                                                                                                                                                                                             |                     |
| Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.<br>Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.                                                                                                                                                |                     |
| Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2.<br>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.<br>Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom |                     |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ukjent byggegrunn      |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Betong                 |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ikke kontrollerbart    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| TG-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
| Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.<br>Ukjent byggegrunn, antatt oppført på komprimert drenerende masser.<br>Det er ikke registrert avvik som tyde på sig i grunn.<br>Stedvis "bom" i flislagte forblending på mur. Ingen umiddelbar behov for tiltak. |                        |

## 6.3 Rom under terreng



|                                                                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type rom under terreng                                                                                                            | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                        | Nei      |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                    | Ja       |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                             | Nei      |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                               | Nei      |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                          |          |
| TG-0                                                                                                                              |          |
| Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. |          |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                            | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                  | Nei     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              |         |
| TG-1                                                                                                                            |         |
| Rekkverket(90cm)tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.     |         |

## 6.5 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Vinduer og dører med 2-lags glass.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| Terrassedør skiftet i 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| <p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, terrassedør underetasje skiftet i senere tid.<br/>Registrert noe mindre krakelering/tørkesprekker i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.<br/>Merknader:<br/>-Stedvis iring/korrodering i hengsler/beslag.<br/>-Enkelte vinduer behøver småjusteringer.<br/>-Krakelering/svelling i foring, og brystning balkongdør 1. etasje sør, påregnelig med utskiftning av dør på kortere sikt.<br/>-Krakelering i vindusforing generelt, dette er fabrikkasjons feil.</p> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.<br/>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.<br/>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.<br/>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| <p>Utskifting av balkongdør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.<br/>Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales.<br/>Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |

## 6.6 Yttervegger

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Type fasade                                              | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja                |
| Kledning malt i 2021.                                    |                   |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?        | Nei               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja          |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja          |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| <p>Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.</li> <li>-Musetetting er stedvis mangelfull.</li> <li>-Liggende lekt i bunn av kledning hundre utluftning av kledningen.</li> </ul> <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.</p> <p>Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.</p> <p>Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| <p>Opprette bedre lufting bak kledningen.</p> <p>Justere/supplere musetetting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type loft                                                                                                                                                                        | Kaldtloft   |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                             | Nei         |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                             | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                                     | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>Stedvis noe ujevn isolering i bjelkelag, anbefales justert for å hindre eventuelle varmetap og kondens.</p> <p>Mindre skade i sutak av gips, ingen registrert følgeskade.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                    |             |
| <p>Utbekre ujevn isolasjon.</p>                                                                                                                                                  |             |

## 6.8 Renner og nedløp

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| Type                                              | Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei   |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?           | Nei   |

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Takrenner og nedløp av plast, ingen spesielle merknader.  
Tilstand satt iht. alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

Manglende luftespalte i panelt takutstikk, ingen registrert kondens/følgeskade.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Opprette luftespalte i takutstikk.

## 6.10 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**Oppsummering av taktekking****TG-1**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.  
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.

## 6.11 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.                                            |             |

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja                                |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b>                       |
| <p>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Enkel nivellering</p> <p>Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på total planhet i bolig</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Noe spenninger, småhakk/riper i toppdekker, med svelling i parkett omliggende planter i stue og kjøleskap kjøkken. Ingen utslag på fukt.</li><li>-Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder.</li></ul> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> |                                   |

## 6.13 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                                                                                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                          | Element |
| <p>Merknader innvendig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Sprekk i brannplate i ildsted underetasje.</li><li>-Liten avstand på brannplate foran ildsted 1. etasje. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.</li></ul> |         |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                            | Ja      |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                       | Vedovn  |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                       | Nei     |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                        | Nei     |

|                                                                                                                                                                                    |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                                                               | Fra bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                                                                                             | Nei                 |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                                                                                 | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                                                                                           | <b>TG-1</b>         |
| Skorstein over tak innekledd med pipebeslag, noe mindre avskalling i beslag.<br>Ellers ingen spesielle avvik registrert fra bakkeplan.<br>Ingen fukt/lekkasjer registrert på loft. |                     |

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-1</b> |
| Kjøkkeninnredning med brun profilert/slette fronter og grå laminert benkeplate.<br>Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.<br>(hvitevarer skiftet i 2018)<br>Merknad:<br>-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.<br>-Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.<br>-Påregnelig med justering av enkelte fronter.<br>-Mindre ujevnheter/svelling i parkett ved kjøleskap, ingen utslag på fukt.<br><br>Generell info:<br>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.<br>Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard. |             |

### Avtrekk

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

## 6.15 Lovlighet

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Mindre endringer i underetasje, lettvegg i stue underetasje fjernet.     |    |

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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 |
| Røykvarsler og brannslukningsapparat fra 2025.                                                                  |     |

## 6.16 Trapp

|                                                                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                      |             |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.                                                                                                               |             |
| Er det manglende rekkverk?                                                                                                                                       | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                                                                                                | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                                                                                                                | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                                                                                                          | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                                                                                                     | <b>TG-1</b> |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.<br>Normal brukslitasje i overflater.<br>Stedvis spenninger/løse festet trinn, påregnelig med etter stramming. |             |

## 6.17 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?         | Nei    |

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  
Merknader:

##### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

## 6.18 Vannledninger

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
|-------------|--------------------------|

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
|---------------------------------------------------|--------|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
|-------------------------------|----|

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
|---------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
|--------------------------------------------------|-----|

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
|---------------------------------------|-----|

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert

Merknader:

-Manglende merking i fordeler skap for vann på vaskerom.

-Manglende merking av stoppekran på vaskerom.

-Iring i rørkobling tilknyttet vanntilførsel til toalett på bad i underetasje, ingen registrert lekkasje.

##### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

## 6.19 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?                                                       | Ukjent           |
| 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              |

### Oppsummering av elektrisk

**TG-1**

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert eller opplyst.  
Samsvarserklæring for el-anlegg fremvist på befrigsdagen.

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 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.

## 6.20 Varmtvannsbereder

|                    |
|--------------------|
| Plassering bereder |
| Vaskerom           |
| Fundament          |
| Plassert på gulv   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Årstall                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| 2008                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| Størrelse                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| 198L                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| 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 byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner</p> <p>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p> |             |

## 6.21 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ukjent           |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-1</b>      |
| <p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p> <p>Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.</p> <p>Eier opplyser at filter skiftes årlig.</p> <p>Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p> |                  |

## 6.22 Våtrom: 1. etasje - Bad



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, og toalett.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp sluk i dusj.  
 Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til topp hjelpesluk.  
 Ca 12 mm oppbrett av belegget i dør.

|                                                        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
|--------------------------------------------------------|--------|

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

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
|------------------------------------------------------------------------------|----|

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

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | 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? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------|----|

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

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |
|-----------------------------------|-----|

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
 Merknader:  
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 -Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.  
 -Avskalling i flis omliggende slukrist i dusj.  
 -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt.  
 -Registrert "bom", manglende dekning/heft av fliselim under enkelte fliser i dusj.  
 -Riss i fuge over dør, utløst spenning.  
 -Riss/avskalling i silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisjen.

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.

### Anbefalte tiltak overflater

Montere watertguard, eventuelt heve membran i dørterskel.  
 Heft flis i dusj med bi-imp eller lignende.  
 Re-sillikonere overgang gulv/vegg i dusj.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Type sluk | Plast |
|-----------|-------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                                                                                                                                               | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                       | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| <p>Membran synlig klemt i sluk, men ikke ført under klemring.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Slukrist i dusjnisjen er ikke sentrert.</p> <p>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.                                                                                                                                                                                                                                           |             |

### Sanitærutstyr

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                          |             |
| Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, og toalett. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?               | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?               | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                 | <b>TG-1</b> |
| Sanitærutstyr fremstår i god stand iht. alder.       |             |

### Ventilasjon

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Type ventilerings                        | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?        | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>       | <b>TG-1</b>      |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. |                  |

### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                    | <b>TG-0</b> |
| <p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p> |             |

### Dokumentasjon

## 6.23 Våtrom: Underetasje - Bad



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusjnisje, badekar, toalett, servant i innredning, og fordeler skap for vann.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 16 mm fall fra gulv ved dør gang til gulv ved sluk under badekar.  
 Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.  
 Ca 13-15 mm sillikonert dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? 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

#### Oppsummering av overflater **TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
 Merknader:  
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 -Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.  
 -Avskalling i flis omliggende slukrist i dusj.  
 -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt.

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.

#### Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard, eventuelt heve membran i dørterskel.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

|                                                                                                                                                                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type sluk                                                                                                                                                                                                                     | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                                                                                 | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                                                                             | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                                                                            | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                         | Ja    |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b> <span>TG-2</span>                                                                                                                                                          |       |
| Membran synlig klemt i sluk, men ikke ført under klemring.<br>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.<br>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. |       |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                           |       |
| Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.                                                                                                                                                                             |       |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                           |      |
| Utstyr: Dusjnisje, badekar, toalett, servant i innredning, og fordeler skap for vann.                                                 |      |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                | Nei  |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                | Nei  |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                                         | TG-1 |
| Sanitærutstyr fremstår i god stand iht. alder.<br>Iring i rørkobling tilknyttet vanntilførsel til toalett, ingen registrert lekkasje. |      |

### Ventilasjon

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                     | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                    | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> <span>TG-1</span> |                  |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.             |                  |

### Fuktmåling

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

## Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.24 Våtrom: Underetasje - Vaskerom



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler, stoppekran, fordeler skap for vann og sentralstøvsuger.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 23 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

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

## Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Funksjon ivaretatt med oppbrett av belegg i dør, og montert waterguard

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

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?

Nei

|                                                                                                                                                                     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type sluk                                                                                                                                                           | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                       | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                   | Nei   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                  | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                               | Ja    |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b> <span style="float: right;"><b>TG-2</b></span>                                                                   |       |
| Membran synlig klemt i sluk, men ikke ført under klemring.<br>Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.<br>Belegg kommentert under overflater. |       |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                 |       |
| Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.                                                                                                                   |       |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                            |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                |      |
| Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, bereder, vannmåler, stoppekran, og fordeler skap for vann. |      |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                     | Nei  |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                     | Nei  |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                              | TG-1 |
| Sanitærutstyr fremstår i god stand iht. alder.<br>Ingen spesielle merknader registrert.                    |      |

### Ventilasjon

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                  | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                 | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> <span style="float: right;"><b>TG-1</b></span> |                  |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.                                          |                  |

### Fuktmåling

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                         | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.

Mindre brukslitasje i overflater og låskasser, god stand iht. alder.

Merknader:

-Enkelte dører "henger", behov for mindre justering.

## 6.26 Øvrig: Utvendig trapp

### Beskrivelse

Utvendig trapp fliselagt av eier i 2018.

Saltutslag/misfarging i fuger, stedvis "bom" i flis.

Manglende håndløper på vegg.

## 6.27 Øvrig: Garasje

### Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur, dekke i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Aluminiums port m/port åpner.

Merknader:

-Mangelfull ventilering i 1. etasje, registrert soppdannelser og avskalling i overflater. Anbefales utbedret

-Manglende musetetting bak kledning.

-Begynnende korrodering i overflate port.

-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.

## 6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant