

Kjørevegen 28 A 4362 VIGRESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 186 m²

BRA-i: 138 m²



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 svinnriss 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 sentret.

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
5.5.2025

Hjemmelshavere

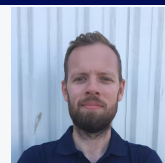
Navn: **Andreas Kletzien**
Navn: **Sylvia Kletzien**

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 avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører, etasjeskiller, blir stedvis kommenter.

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 tekket 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 byggteknisk 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
Totalt m²	186	138	48	0	5

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)
Totalt m²	186	135	51		

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
Oppsummering av drenering	
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. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. 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. 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
Oppsummering av grunnmur og fundament	
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. Ukjent byggegrunn, antatt oppført på komprimert drenerende masser. Det er ikke registrert avvik som tyde på sig i grunn. 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
Oppsummering av rom under terreng	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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
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 utskiftning 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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av balkongdør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt. Justeringer/smøring av hengsler og beslag anbefales. Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.	

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
Oppsummering av yttervegger	TG-2
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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette bedre lufting bak kledningen. Justere/supplere musetetting.	

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
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbekre ujevn isolasjon.	

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
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
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
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss 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.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Merknader innvendig: -Sprekk i brannplate i ildsted underetasje. -Liten avstand på brannplate foran ildsted 1. etasje. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.	
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
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Skorstein over tak innekledd med pipebeslag, noe mindre avskalling i beslag. Ellers ingen spesielle avvik registrert fra bakkeplan. 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
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med brun profilert/slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. (hvitevarer skiftet i 2018) Merknad: -Mindre ujevnhet i skjøt benkeplate. -Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin. -Påregnelig med justering av enkelte fronter. -Mindre ujevnhet/svelling i parkett ved kjøleskap, ingen utslag på fukt. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
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
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Normal brukslitasje i overflater. 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fra byggeåret, ingen spesielle merknader utover manglende fast tilkobling. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.21 Ventilasjon

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

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 waterguard, 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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
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 dusjnisjen er ikke sentrert. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
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
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i god stand iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
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

6.23 Våtrom: Underetasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnise, 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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2	
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.	

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 sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår i god stand iht. alder. Iring i rørkobling tilknyttet vanntilførsel til toalett, ingen registrert lekkasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
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
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2	
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.	

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	
Sanitærutstyr fremstår i god stand iht. alder. Ingen spesielle merknader registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
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 stødstept 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