

# Slettmyra 23

## 4034 STAVANGER

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 227 m<sup>2</sup>

BRA-i: 210 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

6

TG-2

21

TG-3

3

TG-IU

2

# 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/31769>

### 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 TG3

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning/tørke sprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

##### Merknader:

- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
  - Mindre svelling/krakelering i vindusforing på bad 2. etasje, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
  - Slitt ytterdør kjeller, entre 1. etasje, påregnelig normalt ift. alder.
  - Enkelte dører og vinduer behøver mindre justeringer.
  - Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.
  - Begynnende råte i terrassedør 1. etasje, ingen registrert følgeskade innvendig. Tg:3.
- Funksjon ivaretatt, påregnelig med jevnlig behandling, med utskiftning av dør på sikt.

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.

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

##### Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandlinger av overflater, hengsler og beslag må påregnes.  
Utskifting av terrassedør pga. skade/slitasje må påregnes på sikt.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.

#### Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på lokal planhet.

#### Overflater generelt:

-Stedvis noe spenninger/knirk i toppdekke, hovedsakelig i 1. etasje.

-Registrert "Bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser i entre/gang, wc og kjøkken 1. etasje.

-Løs belegg på gulv i bod kjeller.

-Stue 1. etasje renoverert i 2012.

-Kjelleretasje oppgradert i overflater i 2021.

### Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Drenering fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

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

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

Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur,

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast og montere klemlist.

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

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres mindre riss/avskalling i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette bedre ventilering i bolig generelt.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Liggende spikerslag uten grader tilfredsstiller ikke barnesikring.

Terrassebord montert i senere tid.

Registrert stedvise tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.

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

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Jevnlig overflatebehandling må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

-Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Manglende luftespalte bak kledning ved karnapp.

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen i karnapp.

Utbedre/supplere musetting bak kledningen.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Kloakkluftning er ikke isolert på kaldt loft, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Manglende netting i gavlventiler.

Klemte lufteskuffer hindre ventilering og kondensering kan oppstå.

Misfarging i sutaksplater kan trolig tilbakeføres til ved oppføring, konferer med eier.

### Anbefalte tiltak

Isolere kloakkluftning til takhatt.

Montere netting i gavnventiler.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

### Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Tilstand er satt iht alder.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

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

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

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen.

Opprette tilluftspalte i dør.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Ledningsnett

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

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

### Anbefalte tiltak

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

---

### Oppsummering

Vannrør med varierte alder, hovedsakelig oppgradert.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

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

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

### Anbefalte tiltak

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

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu øvre etasje, spalteventil/vegg ventil i kjeller, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg samt tilluftspalter ved dører anbefales etablert.

## Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater fra 2000.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Manglende fall på gulv utenfor dusjnisen. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av belegget i dørterskel.

-Soppdannelser i fuger i dusj, trolig som følge av stående vann.

-Sprekk i 2 fliser i nedre del av vegg i dusjnisen.

-Riss i fuge i utvendig hjørne ved dør.

-Riss i fuge, "bom" i flis over dør.

-Stedvis avskalling i silikonfuger til innkassing boblekar.

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

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.

Skifte skadet flis på vegg i dusj.

Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.



### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Sprekk i toalett.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen.

Skifte toalett på sikt.

### Oppsummering av ventilasjon

Begrenset avzug ved enkelt test på befaringdagen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Eier opplyser at avzug fungerer tilstrekkelig ved justering av hastighet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Opprette tilluftspalte på dør.

### Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

### Anbefalte tiltak fukt

Ift. påpekte merknader under overflater anbefales montering av dusjkabinett.

## Våtrom: Kjeller - Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater fra 2021.

Merknader:

-Stedvis "bom", manglende dekning av fliselim under gulvfliser.

-Belegg/membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran.

-Registrert fukt i plateskjøt i dusj.

-Stedvis soppdannelser i fuger 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.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre bom i flis.

De/remontere vegg plate, eventuelt installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Rengjøre soppdannelser i dusjnisen.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett og vaskemaskin.

Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## Øvrig: Skorstein over tak

### Oppsummering

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter

(hvert 5. år).

Pipe er ikke i bruk men godkjent ved sist branntilsyn Det er installert gass peis som kun avgir fukt som er ført ut i vegg. For nærmere informasjon konferer med eier.

### Anbefalte tiltak

Behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Bereder montert i innkassing i bod i kjeller, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Eier opplyser at bereder er på 300L og ble skiftet i 2015.

#### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av bereder ved tilgang.

### Våtrom: Kjeller - Bad/vaskerom

#### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte ikke funksjonstestet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Funksjonsteste avtrekksvifte.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

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

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m2

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

Dagslyforhold ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**20.5.2025**

Rapportdato  
**5.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Gysland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Eier opplyser at det ble registrert rotter i kjeller på 90 tallet, og at skadeårsak/inngang ble utbedret av eier og rørlegger i den forbindelse.

Opplysning gitt i egenerklæring:

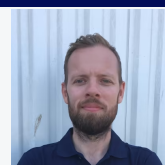
"Sommeren 1998 var det et branntillop i utleidel ( kjeller ) Polygon AS hadde totalansvaret ifm riving og nyoppføring av alle vegger, lydhimling, nytt kjøkken, bad med membran, bade roms innredning, rørlegger, elektriker, maler arbeider og gulvlegger arbeider.

"Det er installert gasspeis ca 2010 i stue plan 1, arbeidene er utført/installert og vedlikeholdt av Sig. Halvorsen AS."

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



#### 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 etc, blir stedvis kommentert.

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: **Slettmyra 23, 4034 Stavanger**

|             |                         |           |    |               |     |          |
|-------------|-------------------------|-----------|----|---------------|-----|----------|
| Kommunenr:  | 1103                    | Gårdsnr:  | 16 | Bruksnr:      | 986 | Festenr: |
| Seksjonsnr: |                         | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |     |          |
| Byggeår:    | 1989 - Opplyst av eier. |           |    |               |     |          |
| Boligtype:  | Enebolig                |           |    |               |     |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong og betongelement.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.  
Tre bjelkelag mellom etasjer.  
Saltak/pulttak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder, tilbygget 1.etasje i 2002.  
Større oppgradering i kjeller i 2021.  
Registrerte merknader 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.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                     | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2002 | Bolig tilbygd 1. etasje. Arbeid opplyst utført av eier/fagmann. | Nei                                           |
| 2012 | Hagestue oppført. Arbeid opplyst utført av eier/fagmann.        | Nei                                           |

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.  
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                     |       |                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal  | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innlasset balkong   | BRA-b | Innlassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innlasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innlasset 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: Enebolig

Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje        | 54         | 54                         | 0                           | 0                          | 2                               |
| 1. etasje        | 103        | 86                         | 0                           | 17                         | 0                               |
| Kjeller          | 70         | 70                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>227</b> | <b>210</b>                 | <b>0</b>                    | <b>17</b>                  | <b>2</b>                        |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                                                               | Beskrivelse S-Rom                      |
|------------------|------------|------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2. etasje        | 54         | 54         | 0         | Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)                                            |                                        |
| 1. etasje        | 86         | 84         | 2         | Entre/gang, wc, stue/spisestue og kjøkken/allrom. - BRA-i (internt bruksareal)                  | Kjølerom. - BRA-i (internt bruksareal) |
| Kjeller          | 70         | 59         | 11        | Kjeller entre/gang, kontor, soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod. - BRA-i (internt bruksareal)      |
| <b>Totalt m²</b> | <b>210</b> | <b>197</b> | <b>13</b> |                                                                                                 |                                        |

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variernede tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 2 m2 - TBA  
Terrasseplatting/plattinger er ikke oppmålt.

Hagestue - 17 m2 - BRA-b (Innglasset balkong/terrasse)  
Garasje/overbygget tak/bod - 31 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Utvendig bod. - 8 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)  
Påregnelig med noe vedlikehold.  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                  | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Ja               |
| Drenering opplyst oppgradert på del av tilbygg. Konferer med eier for nærmere opplysning.                                       |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                   | Nei              |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                    | Ja               |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                    | Ja               |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                  | Ja               |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                       | Nei              |

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

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

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

Synlig grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast og montere klemlist.

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.

## 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                        |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                | Grunnmur m/kjeller  |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                        | Ukjent byggegrunn   |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                | Betong, Esp-element |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                              | Ja                  |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                           |                     |
| TG-2                                                                                                                                                                   |                     |
| Det registreres mindre riss/avskalling i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. |                     |

## 6.3 Rom under terreng

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja       |
| Kjelleretasjen renoverert i 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja       |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja       |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei      |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
| TG-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
| Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.<br>Ukjent om dette skyldes fukt fra grunn, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.<br>Rommene er ventilert med ventiler i vinduer, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. |          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.<br>Opprette bedre ventilering i bolig generelt.                                                                                                                                                                                           |          |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Type                                                   | Balkong, Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja                |
| Nyere terrasser og terrassebord.                       |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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 teknet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| <p>Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Liggende spikerslag uten grader tilfredsstiller ikke barnesikring. Terrassebord montert i senere tid.</p> <p>Registrert stedvise tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| <p>For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Jevnlig overflatebehandling må påregnes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |

## 6.5 Vinduer og dører

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
| Vinduer og dører med 2 og 3 -lags glass.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja  |
| <p>Opplysning gitt av eier:</p> <p>2. etasje<br/>Vinduer og balkongdør antatt skiftet ca 2005.<br/>Eier opplyser at vindu på mindre soverom 2. etasje vest vil bli skiftet foran salg.</p> <p>1. etasje<br/>Vinduer på kjøkken skiftet ved tilbygg i 2002, vinduer i stue antatt 2010.</p> <p>Kjeller<br/>-Vinduer/dører i kjeller er opplyst skiftet i forbindelse med ulme brann i 1998/1999.<br/>Eier opplyser det ved montering har hatt fokus på lydisolering der det er fuget på utside og innside</p> |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei |
| Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei |



Vinduer og dører med varierende alder. Stedvis noe nedbrytning/tørke sprekker/krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

**Merknader:**

- Kondensering/avskalling i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
  - Mindre svelling/krakelering i vindusforing på bad 2. etasje, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.
  - Slitt ytterdør kjeller, entre 1. etasje, påregnelig normalt ift. alder.
  - Enkelte dører og vinduer behøver mindre justeringer.
  - Stedvis iring/korrodering på beslag/hengsler.
  - Begynnende råte i terrassedør 1. etasje, ingen registrert følgeskade innvendig. Tg:3.
- Funksjon ivaretatt, påregnelig med jevnlig behandling, med utskiftning av dør på sikt.

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.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jevnlig overflatebehandlinger av overflater, hengsler og beslag må påregnes.

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

**Utbedringskostnader**

**10 000 - 50 000**

## 6.6 Yttervegger

| Type fasade                                                | Liggende kledning |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?     | Ja                |
| Kledning, rekkverk og vinduer oppmalt i senere tid.        |                   |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?          | Ja                |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Nei               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?            | Nei               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja                |

Utvendig kledning fra byggeåret.

-Stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Manglende luftespalte bak kledning ved karnapp.

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

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen i karnapp.

Utbedre/supplere musetting bak kledningen.

## 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)

Kloakkluftning er ikke isolert på kaldt loft, kondensering og fuktskader vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Manglende netting i gavlventiler.

Klemte lufteskuffer hindre ventilering og kondensering kan oppstå.

Misfarging i sutakplater kan trolig tilbakeføres til ved oppføring, konferer med eier.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere kloakkluftning til takhatt.

Montere netting i gavnventiler.

## 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, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
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, Pulttak

Inspisert fra

På tak, 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**

Stedvis "klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

## 6.10 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken, På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Ja

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

Nei

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

Ja

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret og ved tilbygg, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Tilstand er satt iht alder.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

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?                                         | Ja                     |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?                | Ja                     |
| 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-3</b>            |
| Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.               |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>      |                        |
| Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.              |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                         | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 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-3</b>                       |
| <p>Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.</p> <p>Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.</p> <p>Enkel nivellering</p> <p>Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-30 mm avvik på lokal planhet.</p> <p>Overflater generelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Stedvis noe spenninger/knirk i toppdekke, hovedsakelig i 1. etasje.</li><li>-Registrert "Bom", manglende dekning/heft av fliselim under fliser i entre/gang, wc og kjøkken 1 .etasje.</li><li>-Løs belegg på gulv i bod kjeller.</li><li>-Stue 1 .etasje renoveret i 2012.</li><li>-Kjelleretasje oppgradert i overflater i 2021.</li></ul> |                                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |
| <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |

## 6.13 Kjøkken: 1. etasje

## 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 profilerte fronter og benkeplate av laminat og stein. (Innredning montert i 2002)

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

Merknad:

-Begynnende svelling bunnplate under frys, ingen utslag av fukt ved overflatemåling. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering, samt nærmere kontroll av pakninger, justering av dør.

-Avskalling i platetopp.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

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

Nyere avtrekksvifte, tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

## 6.14 Kjøkken: Kjeller

## 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 grå slette fronter og laminert benkeplate. (Innredning montert i 2021)

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

Merknad:

-Mindre ujevnhet/svelling i skjøt benkeplate. Anbefaler å forsegle/impregnere skadet laminering.

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.

**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

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Målt høyde 1,50m2

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

Dagslyforhold ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

|                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilasjon                                                                                                                                                                                                                          | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?                                                                                                                                                                                                                | Ja               |
| Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?                                                                                                                                                           | Ja               |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-2</b>      |
| Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft og ventiler av rommet blir redusert. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                             |                  |
| Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen.<br>Opprette tilluftspalte i dør.                                                                     |                  |

## 6.17 Trapp

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                      |             |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret.               |             |
| 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?                | Ja          |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                     | <b>TG-1</b> |
| Innvendig trapp fra byggeåret, normal brukslitasje i overflater. |             |

## 6.18 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?                                                                                                                   | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| Bygningens avløpsrør hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.        |             |
| <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                  |             |
| Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.                                                                        |             |

## 6.19 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kobber      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ja          |
| Eier opplyser at vannledninger på bad og kjøkken er skiftet da våtsonene er flyttet ifm ombygging.                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>Vannrør med varierte alder, hovedsakelig oppgradert.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.</li> <li>-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</li> </ul>                                                                                       |             |
| <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p> |             |



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

#### Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget med varierende alder, el-anlegg stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Merknader:

- Automatsikring med jordfeilbryter montert i 2025.
- Eier opplyser at sikring og lyspærer på kjøkken vil bli skiftet foran salg.
- Det mangler dokumentasjon for utførelsen på eldre del av anlegget (samsvarserklæring).
- El-kontroll utført i 2025, det ble ikke avdekket feil.
- For nærmere informasjon anbefales det gjennomgang av el-kontroll og utarbeidet egenerklæring.

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.

## 6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Bereder montert i innkassing i bod i kjeller, ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Eier opplyser at bereder er på 300L og ble skiftet i 2015.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av bereder ved tilgang.

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu øvre etasje, spalteventil/vegg ventil i kjeller, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Klaffventiler på yttervegg samt tilluftspalter ved dører anbefales etablert.

## 6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad/vaskerom

### Overflate

**Beskrivelse av overflate**

Flis på gulv og vegg.  
Utstyr: Dusjnisje, boblekar(ikke funksjonstestet), vegg heng toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.(1989)  
Ca 42 mm fall fra gulk ved sluk badekar til topp terske list. Ikke synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst oppgradert i overflate i 2000, eier opplyser at det ble benyttet belegg som membran. Ikke synlig på vegg under badekar.  
Nærmere kommentert i egenerklæring.

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?

Ja

Flislagte overflater fra 2000.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Manglende fall på gulv utenfor dusjnisen. Funksjon vil være ivaretatt med oppbrett av belegg i dørterskel.
- Soppdannelser i fuger i dusj, trolig som følge av stående vann.
- Sprekk i 2 fliser i nedre del av vegg i dusjnisen.
- Riss i fuge i utvendig hjørne ved dør.
- Riss i fuge, "bom" i flis over dør.
- Stedvis avskalling i sillikonfuger til innkassing boblekar.

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

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran i dørterskel.

Skifte skadet flis på vegg i dusj.

Iht. alder og påpekte merknader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### 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?

Ikke kontrollerbart

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

Ja

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

Nei

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

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt avløpsrør i vegg til servant.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, boblekar, vegg heng toalett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                                                      | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?                                                                                                                                                                                                         | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Sprekk i toalett.</p> <p>Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                       |             |
| <p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere vannsensor tilknyttet sisternen.</p> <p>Skifte toalett på sikt.</p>                                                                                                  |             |

## Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                 | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                                                                                                                                                | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b>      |
| <p>Begrenset avsug ved enkelt test på befaringsdagen.</p> <p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p> <p>Eier opplyser at avsug fungerer tilstrekkelig ved justering av hastighet.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                                                                                                                                                              |                  |
| <p>Opprette tilluftspalte på dør.</p>                                                                                                                                                                            |                  |

## 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-2</b> |
| <p>Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj.</p> <p>Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak fukt</b>                                                                                             |             |
| <p>Ift. påpekte merknader under overflater anbefales montering av dusjkabinett.</p>                                      |             |

## Dokumentasjon

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

## Overflate

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| <p>Flis på gulv, sokkel flis og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.</p> <p>Utstyr: Dusjnisje, toalett, vannuttak for for vaskemaskin og servant i innredning.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varmekabler i gulv.</p> <p>Ca 50 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja          |
| <p>Bad opplyst renoveret i overflater og utstyr i 2021.</p> <p>Fliser opplyst montert på belegg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| <p>Overflater fra 2021.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Stedvis "bom", manglende dekning av fliselim under gulvfliser.</li> <li>-Belegg/membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring av oppbrett av membran.</li> <li>-Registrert fukt i plateskjøt i dusj.</li> <li>-Stedvis soppdannelser i fuger i dusjnisjen.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.</p> <p>Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| <p>Utbedre bom i flis.</p> <p>De/remontere vegg plate, eventuelt installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p> <p>Rengjøre soppdannelser i dusjnisjen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |

## 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?                                                                                                                                                                              | Ja          |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                                                                                                                                                             | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett og vaskemaskin. Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                            |             |
| <p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p>                                                                                                                                      |             |

## Sanitærutstyr

|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                        |             |
| Utstyr: Dusjnisje, toalett, vannuttak for for vaskemaskin og servant i innredning. |             |
| 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 i normal stand iht. alder.                                           |             |

## Ventilasjon

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Type ventilerings                   | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?   | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>  | <b>TG-IU</b>     |
| Avtrekksvifte ikke funksjonstestet. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b> |                  |
| Funksjonsteste avtrekksvifte.       |                  |

## Fuktmåling

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
|-------------------------------------------------|----|

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.25 Øvrig: Gasspeis

#### Beskrivelse

"Det er installert gasspeis ca 2010 i stue plan 1, arbeidene er utført/installert og vedlikeholdt av Sig. Halvorsen AS."  
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

### 6.26 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med profilet hvit utførelse, skiftet i senere tid.  
Normal slitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
-Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer ventilasjon, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.  
-Enkelte dører henger, og tilslutter karm skjevt, påregnelig med enkelte justeringer.

### 6.27 Øvrig: Skorstein over tak

#### Beskrivelse

Elementpipe.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).  
Pipe er ikke i bruk men godkjent ved sist branntilsyn Det er installert gass peis som kun avgir fukt som er ført ut i vegg. For nærmere informasjon konferer med eier.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle pipe over tak, eventuelt montere pipebeslag.

## 6.28 Øvrig: Utvendig trapp

### Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med fliselagt overflate.

Merknader:

-Målt høyde på rekkverk 86 cm, lavt ift dagens krav.

-Stedvis bom, sprekk/avskalling i flis.

-Stedvis riss/avskalling i puss.

-Stedvis nedbrytning/avskalling i rekkverk. Manglende håndløper på vegg.

## 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant