

# Kviebakken 117 C 4034 STAVANGER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1999

BRA: 97 m<sup>2</sup>

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



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27685>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og lys laminert benkeplate fra byggeår.

- Tegn etter tidligere fuktskader under vask antatt fra avløpsrør, bunnplate mangler, fuktskader i sokkel list og finer i bunn av skap

Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen.

- Kjøkkenvifta mangler.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

#### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er demontert, det er dermed ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom/kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det mangler mekanisk avtrekk fra kjøkken, kjøkkenvifta er demontert.

- Defekt lufteventil i yttervegg i stue, tildekket med tape.

#### Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget på kjøkken og våtrom bør skiftes/oppgraderes.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Våtrom: Baderom.

#### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.

- Avslutning av membran er under 25mm over gulv, det er ikke synlig oppbrett av membran ved dør.

- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er ca. 50 mm høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

- Riss/sprekk/misfarging i fuger mellom sokkelfliser overgang gulv og vegg i dusj, bom i flis (luftlommer).

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Drens fra bunn list i dusj og oppbrett av terskel mot dør til bad etableres.

Fuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Estimert kostnad gjelder for lokale utbedringer.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

### Oppsummering av sanitærutstyr

- Dusj mangler dør.

- Topping i bunn av sidefelt finer servant skap

Taklampe mangler lyspære-

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjinnredning må oppgraderes/erstattes, for å hindre spredning av vann utover.

Dusjinnredning anbefales erstattet med en dusjkabinett .

Fuktskade i servantskap vurderes utbedret.

**Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkong i betong, mose registrert i ytre kant.

Sluk/avløp mangler rist.

Det er ikke registrert oppbrett av beslag mot terskel balkong dør, tidligere slukrist foran balkongdør er støpt igjen.

Vannmerke i bunn av karm list mot balkongdekke indikerer tidligere fuktvandring i berørt område.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer fra Nordan fra byggeåret, ytterdører er skiftet i senere tid.

Vinduer og balkongdør er fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

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

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

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, vindu på soverom nærmest entre/gang klartes ikke å åpne.

Enkelte luke vindu mangler barnesikring vindusåpning er ca.75 cm fra gulvet, anbefales sikret mot klatring/fall.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader,.

Balkong dør, noe nedbrytning i utv. karm lister, det er ikke synlig oppbrett av beslag inn mot terskel utv.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, justeringer/smøring anbefales.  
Barnesikring av vinduer anbefales etablert.

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

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

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

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

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.  
Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Hakk i parkett i stue.

Bom i flislagt gulv i gang og ved kjøkken, sprekk i flis foran kjøkken, riss/sprekk i enkelte fuger mot dørterskel

### Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet har ventil i himling, anlegg er testet med papir og det er ikke registrert av sug.

Rommet har dermed kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Det er ikke registrert drengs/avløp fra tekniskanlegg i vegg på vaskerom.

### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap. Stoppekran er plassert på vaskerom, bak luke i vegg.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av vannforsynings anlegg i vegg på vaskerom anbefales kontrollert/utbedret, anlegg plassert i vegg uten synliggjort drenering med avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er registrert misfarging i enkelte takboks/taklamper som indikerer varmgang (bod, vaskerom).

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap.

### Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

## Varmesentral

### Oppsummering

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

### **Anbefalte tiltak**

Kontroll, servise av anlegg anbefales.

Iring registrert på reguleringsventil i fordeler skap på vaskerom.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

## **Våtrom: Vaskerom**

### **Oppsummering av overflater**

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

Fall målt på ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, lite fall på gulvet utenfor sluk.

Ingen synlig oppbrett av membran ved dør, det registreres svakt fall på gulv utenfor sluk.

Tegn etter kondensering i vegoverflate yttervegg, avskalling i maling.

Ventilasjon er i ustand, defekt taklampe.

Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg, luftlommer, gliper i overgang oppbrett mot vegg.

### **Anbefalte tiltak overflater**

Rommet er nedslitt og en oppgradering må påregnes i nær fremtid.

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Mindre luftlommer under belegg rundt sluk.

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

### **Oppsummering av sanitærutstyr**

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget anlegg.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Waterguard anbefales etablert.

### **Oppsummering av ventilasjon**

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.

Det er tilsynelatende lagt opp til mekanisk avtrekk fra (Villa vent) fra kjøkkenvifta, vifta på kjøkken er fjernet dermed ingen mekanisk avtrekk.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.



## Våtrom: Baderom.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring ukjent type i plast er ikke tilskrudd.

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Mindre riss/sprekk i fuger ved sokkel fliser i dusj.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av ventilasjon

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Bedre ventilering av rommet bør etableres.

## Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Anlegg for brann (varsling) i hovedsak fra byggeåret, batteri til røykvarsler i leilighet er tilsynelatende inaktiv og må påregnes skiftet.

2 stk. brannsluknings apparater, brannslukningsapparat i gang er over 10 år og har gått ut på dato.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.2.2025

Rapportdato  
25.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: GAUSELBAKKEN BORETTSLAGET Astrid Elisabeth Omdal Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Waltherschoenmaker  
Schoenmaker  
Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS  
Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Telefon: 48055432  
Epost: waltherschoenmaker@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

#### Om bygningssakkyndig:

Waltherschoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: [www.eiendom-consult.no](http://www.eiendom-consult.no)

Med vennlig hilsen  
Waltherschoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver  
Eiendom Consult AS

#### Egne premisser:

Utvendig bod på ca 4 m2 og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet/borettslaget.

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: Kviebakken 117 C, 4034 Stavanger

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	1231	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	45	Leilighetsnr:	117 C	
Byggeår:	1999 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 3.etasje boligblokk på Gausel i Stavanger kommune.  
 Boligblokk som er oppført i betong/tre.  
 Yttervegger i betong og bindingsverk av tre som utvendig er kledd med trepaneler.  
 Etasjeskillet i antatt stedstøpt betongdekke.  
 Saltak tekket med ståltakplater.  
 Vinduer og dører med isolerglass.  
 Balkong medfølger

#### Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulvet i entre/gang kjøkken og bad.  
 Vegger og tak er sparklet og malt.  
 Listefri utførelse mot himling.

Oppvarming: Hovedsakelig vannbåren varme med gulvvarme, og elektrisk.

Utvendig bod og biloppstillingsplass til en bil i lukket parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.

#### Sammendrag.

Leilighet fra byggeåret er i hovedsak i sen opprinnelige stand iht. alder. enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.  
 Det må påregnes noe kostnader ifbm. vedlikehold og oppgradering/modernisering av leiligheten for å tilfredsstille dagens krav til standard.  
 De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
 Rapport anbefales dermed lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</b>	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	97	93	4	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>97</b>	<b>93</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	93	90	3	Entre/gang, bad, vaskerom, 3 soverom, toalett, stue og kjøkken.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>93</b>	<b>90</b>	<b>3</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca.4 m<sup>2</sup> i underetasje inngår BRA-e.

Balkong på ca. 9 m<sup>2</sup> TBA.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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>Balkong i betong, mose registrert i ytre kant. Sluk/avløp mangler rist. Det er ikke registrert oppbrett av beslag mot terskel balkong dør, tidligere slukrist foran balkongdør er støpt igjen. Vannmerke i bunn av karm list mot balkongdekke indikerer tidligere fuktvandring i berørt område.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Overflatebehandling må påregnes. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.</p>	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører mot svalganger er skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer fra Nordan fra byggeåret, ytterdører er skiftet i senere tid.  
Vinduer og balkongdør er fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

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

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

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, vindu på soverom nærmest entre/gang klartes ikke å åpne.

Enkelte luke vindu mangler barnesikring vindusåpning er ca.75 cm fra gulvet, anbefales sikret mot klatring/fall.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader,.

Balkong dør, noe nedbrytning i utv. karm lister, det er ikke synlig oppbrett av beslag inn mot terskel utv.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, justeringer/smøring anbefales.  
Barnesikring av vinduer anbefales etablert.

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

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

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

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

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille er et betongdekke med tilfarere, og flislagt gulv.

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

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Hakk i parkett i stue.

Bom i flislagt gulv i gang og ved kjøkken, sprekk i flis foran kjøkken, riss/sprekk i enkelte fuger mot dørterskel

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

## 6.4 Kjøkken



Fuktskade under vask.



### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og lys laminert benkeplate fra byggeår.  
- Tegn etter tidligere fuktskader under vask antatt fra avløpsrør, bunnplate mangler, fuktskader i sokkel list og finer i bunn av skap  
Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.  
- Kjøkkenvifta mangler.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

#### Utbedringskostnader overflater og innredning

50 000 - 150 000

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

#### Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk er demontert, det er dermed ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

#### Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

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

Anlegg for brann (varsling) i hovedsak fra byggeåret, batteri til røykvarsler i leilighet er tilsynelatende inaktiv og må påregnes skiftet.

2 stk. brannsluknings apparater, brannslukningsapparat i gang er over 10 år og har gått ut på dato.

## 6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

### Oppsummering av toalettrom TG-2

Rommet har ventil i himling, anlegg er testet med papir og det er ikke registrert av sug. Rommet har dermed kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
-------------------------------------	--------

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

### Oppsummering av avløpsrør TG-2

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.  
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.  
Det er ikke registrert dreins/avløp fra tekniskanlegg i vegg på vaskerom.



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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?	Ikke kontrollert

### Oppsummering av vannledninger

**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap. Stoppekran er plassert på vaskerom, bak luke i vegg.

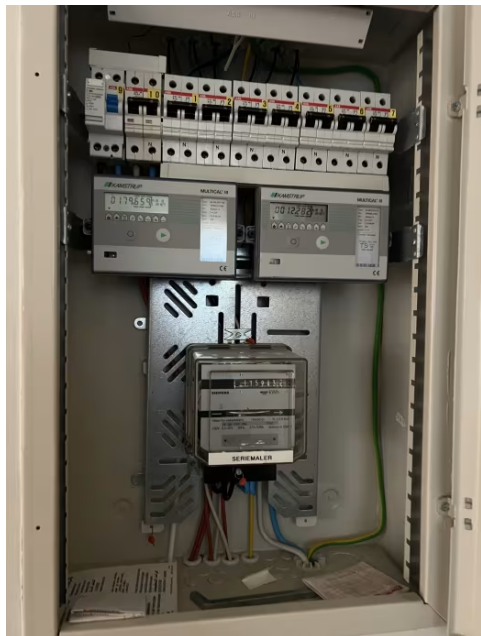
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av vannforsynings anlegg i vegg på vaskerom anbefales kontrollert/utbedret, anlegg plassert i vegg uten synliggjort drenering med avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

## 6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er registrert misfarging i enkelte takboks/taklamper som indikerer varmgang (bod, vaskerom).

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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## 6.10 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Gulvvarme stue/kjøkken, bad, gang, 3 soverom iht. kursfordeling i skapet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-2</b>
Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det registreres korrosjon ved rørkobling reguleringsventil i fordeler skap.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.	

## 6.11 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Hovedsakelig vannbåren varme med gulvvarme og elektrisk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Med bakgrunn i alder (garantitiden overstegte) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kontroll, service av anlegg anbefales. Iring registrert på reguleringsventil i fordeler skap på vaskerom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.	

## 6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom/kjøkken, ellers kun naturlig avtrekk basert på ventiler i vegg og lukkevinduer.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon bør vurderes oppgradert med mekanisk fuktstyrt avtrekk.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

- Det mangler mekanisk avtrekk fra kjøkken, kjøkkenvifta er demontert.
- Defekt lufteventil i yttervegg i stue, tildekket med tape.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget på kjøkken og våtrom bør skiftes/oppgraderes.

Det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på vaskerom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan fører til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.13 Våtrom: Vaskerom



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet er fra byggeåret.

Vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegg.

Utstyr: utslagsvask, uttak vaskemaskin, fordeler skap, EL-anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluket er fra opprinnelig byggeår.

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

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?

Ja



Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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

#### Oppsummering av overflater TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
 Fall målt på ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, lite fall på gulvet utenfor sluk.  
 Ingen synlig oppbrett av membran ved dør, det registreres svakt fall på gulv utenfor sluk.  
 Tegn etter kondensering i vegoverflate yttervegg, avskalling i maling.  
 Ventilasjon er i ustand, defekt taklampe.  
 Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg, luftlommer, gliper i overgang oppbrett mot vegg.

#### Anbefalte tiltak overflater

Rommet er nedslitt og en oppgradering må påregnes i nær fremtid.

### 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? Ja

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

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

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Mindre luftlommer under belegg rundt sluk.  
 Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.  
 Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.  
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.  
 Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget anlegg.  
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Waterguard anbefales etablert.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

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

Vaskerom har kun naturlig avtrekk, og noe lite kapasitet på utluftning, dette avhenger av bruk og må vurderes i forhold til dette.  
Det er tilsynelatende lagt opp til mekanisk avtrekk fra (Villa vent) fra kjøkkenvifta, vifta på kjøkken er fjernet dermed ingen mekanisk avtrekk.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.  
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt men det er foretatt fuktmåling i konstruksjon vegg ved fordeler skap/luke til vann installasjoner. I tillegg er det foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.14 Våtrom: Baderom.**





## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Baderommet med flislagt gulv og våtromstapet på vegg.  
Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.  
Varmer i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder er ukjent men fliser er antatt montert i senere tid, det er registrert vinylbelegg under flislagt gulv.

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?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

### Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.

- Avslutning av membran er under 25mm over gulv, det er ikke synlig oppbrett av membran ved dør.  
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er ca. 50 mm høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

- Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

- Riss/sprekk/misfarging i fuger mellom sokkelfliser overgang gulv og vegg i dusj, bom i flis (luftlommer).

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Drens fra bunn list i dusj og oppbrett av terskel mot dør til bad etableres.

Fuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Estimert kostnad gjelder for lokale utbedringer.

### Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

## 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 rørføring eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring ukjent type i plast er ikke tilskrudd.  
 Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.  
 Mindre riss/sprekk i fuger ved sokkel fliser i dusj.  
 Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.  
 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.  
 Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

- Dusj mangler dør.  
 - Topping i bunn av sidefelt finer servant skap  
 Taklampe mangler lyspære-

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjinnredning må oppgraderes/erstattes, for å hindre spredning av vann utover.  
 Dusjinnredning anbefales erstattet med en dusjkabinett .  
 Fuktskade i servantskap vurderes utbedret.

#### Utbedringskostnader sanitærutstyr

Under 10 000

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Tilsynelatende opplegg til mekanisk avtrekk fra kjøkken (Villa Vent), men anlegg er i stand.	

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har kun naturlig avtrekk og bør vurderes utstyrt med mekanisk avtrekk for å redusere fuktinnholdet i inneluften.



### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk fuktstyrt avtrekk.  
Bedre ventilering av rommet bør etableres.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

### Oppsummering av fukt

**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.  
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.  
Det bemerkes at leiligheten sannsynlig har vært tomt en periode, og at dusjen ikke har vært brukt på en stund.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.15 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

### Beskrivelse

Påregnelig med noe oppgradering av enkelte vegg overflater etter slitasjemerker, oppheng bilder ol.

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant