

# Nordveien 24 4331 ÅLGÅRD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 67 m<sup>2</sup>

BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/28465>

### 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 TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Terrasse trenger overflatebehandling/vedlikehold, terrassebord har grønske. Trevirke/rekkverk er noe værslitt.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Loft kun besiktet fra luke, dampsperra er tilsynelatende ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal. Lufterør (hvit) er tapet fast mot ventilasjonsrør med mot fal, kan føre til at fukt samler seg i røret dersom kondens oppstår.

Det er ikke etablert tilgang til loft, (stige) bedre tilgang kan vurderes etablert.

#### Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

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

Knirk i gulv i gang mot bad.

#### Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

#### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubrennbar plate på gulv foran feie luke mangler.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

## Våtrom: Vaskerom.

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fall målt ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.

Dørterskel oppbrett på ca. 22 mm.

TG.2\_Luftlomme, under vinylbelegg ved innvendig hjørne, oppbrett har glipper bak og har ikke sveiset skjøtt men silikon i overgang gulv og vegg.

Vinyl belegg med oppbrett mot skillevegg har tilsynelatende vært skåret i ved tidligere anledning, ukjent årsak.

### Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersø

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Luftlomme under vinylbelegg ved innvendig hjørne og i oppbrett mot dør indikerer dårlig heft mot underlaget.

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

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

Sluk er påsmurt, klemring er dermed begrenset synlig for kontroll, membran/tettesjikt er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret, for å unngå utettheter i tettsjikt.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, noe lite lokal fal mot sluk i dusj.

Dørterskel på 22 mm, synlig oppbrett av belegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

TG.2\_Luftlommer bak vinylbelegg i overganger gulv og vegg, belegg er ikke sveiset i overganger.

Vinyl belegg har stedvis noe dårlig heft mot underlaget spesielt i overgang gulv og vegg, dermed er økt fare for at vinylbelegg løsner og at det kan oppstå utettheter.

Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj.

### 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.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj, bruksvann kan legger seg mellom klemring og membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
10.3.2025

Rapportdato  
13.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Inga Marie Vervik Bollestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker  
Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

#### Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

#### Egne premisser:

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.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Utvendig vedlikehold besørjes i hovedsak av Borettslaget.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Nordveien 24, 4331 Ålgård

Kommunenr: 1122

Gårdsnr: 7

Bruksnr: 851

Festenr:

Seksjonsnr: 5

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2012 - Eiendomsverdi på nett

**Generell beskrivelse av boligen:**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ålgård.

**Bebyggelse.**

Leilighet i 2.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong.

Etasjeskiller i betong og tre.

Yttervegger i betong og bindingsverk av tre utvendig kledd med trepaneler.

Saltak teknet med asfaltapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Terrasse medfølger.

**Generelt beskrivelse av innvendige overflater.**

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, vinyl belegg på gulv i våtrom.

Innvendige vegger tapetsert/malt, himling i ferdig malte overflater.

**Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk, varmekabler i entre/gang og på bad.

**Parkering/tomt.**

Det medfølger biloppstilling til en bil i felles garasjeanlegg i underetasjen.

**Sammendrag.**

Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten 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 byggeteknisk 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)
2. etasje	67	60	7	0	18
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>60</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	60	0	Entre/gang, soverom, vaskerom, bad og stue/kjøkken.	Loft, areal er ikke målbar.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod inngår BRA-e.

Koffert loft, areal er ikke målbar, kun besiktet fra luke.

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



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i impregnerert trevirke. Terrasse er tilsynelatende fundert på en steingjerde i naturstein, påregnelig normalt med enkelte glipper ujevnheter mur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Terrasse trenger overflatebehandling/vedlikehold, terrassebord har grønske. Trevirke/rekkverk er noe værslitt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Vinduer og dører 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.

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. Ytterdør er noe slitt i overflate og beslag.

Merknad: TG:2\_ Lukke vindu i stue er ikke barnesikret (lås) mot fall, lav høyde 0,52 cm kan gi mulighet til å klatre ut av vindu.

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 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Loft med adkomst via luke.

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?	Ja
---	----

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loft kun besikket fra luke, dampsperra er tilsynelatende ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.

Lufferør (hvit) er tapet fast mot ventilasjonsrør med mot fal, kan føre til at fukt samler seg i røret dersom kondens oppstår.

Det er ikke etablert tilgang til loft, (stige) bedre tilgang kan vurderes etablert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Etasjeskille er antatt et trebjelkelag.

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

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.  
Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.  
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.  
Knirk i gulv i gang mot bad.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.  
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Vedovn montert for ca. 2 år siden, ved egeninnsats av bekjenter ifølge eier.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
--	----

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm.  
Ubrennbar plate på gulv foran feie luke mangler.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i påviste forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

## 6.6 Kjøkken

**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Noe vannsøl i listverk vindu bak vask.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

**6.7 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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Alder på anlegg er ikke kontrollert.

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

Nei

**6.8 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>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.</p> <p>Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p>	

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom.  Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.</p> <p>Ingen direkte synlige merknader.  Normal levetid for avløpsledninger av plast 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.</p>	

## 6.10 Elektrisk

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

Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ny måler fra 2024.L\_Nett AS.

Det er gjennomført en elkontroll fra RE Gjesdal AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

## 6.11 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

## 6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

Ikke opplyst antatt ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder er i normal stand iht. alder.          Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.          Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent når sist servise ble foretatt, jevnlig servise anbefales for å opprettholde kapasiteten.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).          Serviseavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.</p>	

## 6.14 Våtrom: Vaskerom.



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Vinylbelegg på gulv og malte strie på vegger.          Mekanisk avtrekk.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det er foretatt arbeid i oppbrett belegg mot vegg der det er påvist silikon fuge, ukjent status, antatt i regi av forrige eier.</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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja



Luftlomme, under vinylbelegg, oppbrett har glipper bak og er skåret i ved tidligere anledning.

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**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fall målt ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk. Dørterskel oppbrett på ca. 22 mm.

TG.2\_Luftlomme, under vinylbelegg ved innvendig hjørne, oppbrett har glipper bak og har ikke sveiset skjøtt men silikon i overgang gulv og vegg. Vinyl belegg med oppbrett mot skillevegg har tilsynelatende vært skåret i ved tidligere anledning, ukjent årsak.

**Anbefalte tiltak overflater**

Påpekte forhold undersø

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

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

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

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Luftlomme under vinylbelegg ved innvendig hjørne og i oppbrett mot dør indikerer dårlig heft mot underlaget.

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

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

Sluk er påsmurt, klemring er dermed begrenset synlig for kontroll, membran/tettesjikt er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret, for å unngå utettheter i tettsjikt.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr: fordeler skap, bereder, uttak til vaskemaskin, sentral støvsuger. (Sentral støvsuger er ikke funksjonstestet)  
Mekanisk avtrekk.



Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Normale bruks-aldersslitasjer.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p> <p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> <p>Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.	

## 6.15 Våtrom: Bad



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Baderommet er fra byggeåret.  
Vinylbelegg på gulv og vegg.  
Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, noe lite lokal fal mot sluk i dusj.  
Dørterskel på 22 mm, synlig oppbrett av belegg.  
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.  
TG.2\_Luftlommer bak vinylbelegg i overganger gulv og vegg, belegg er ikke sveiset i overganger.  
Vinyl belegg har stedvis noe dårlig heft mot underlaget spesielt i overgang gulv og vegg, dermed er økt fare for at vinylbelegg løsner og at det kan oppstå utettheter.  
Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj.

### 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.

## 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? Ja

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

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

Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj, bruksvann kan legger seg mellom klemring og membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.

Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasjer.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

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

Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskifting av filter kan anbefales.

**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-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.16 Øvrig: Koffert loft

### Beskrivelse

Koffert loft, areal er ikke målbar, kun besiktet fra luke.  
Det er ikke etablert stige/trapp, bedre tilkomst kan vurderes etablert.  
Tetting rundt rørgjennomføringer diffusjons plast i yttertak anbefales kontrollert.

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant