

# Kong Haakons veg 86 4345 BRYNE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Atriumshus

Byggeår: 2010

BRA: 157 m<sup>2</sup>

BRA-i: 147 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

8

TG-3

4

TG-IU

3

# 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 omfang, 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/23442>

### 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

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Iring/drypp lekkasje på samlestock i fordeler skap for bruksvann og rørkoblinger til vannbåren varme.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

#### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Vannbåren varme

#### Oppsummering

Vannbåren varme, tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.

- Iring/drypp lekkasje på rørkoblinger til vannbåren varme.

#### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

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

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

-Riss/soppdannelser i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

-"bom", manglende dekning/heft av fliselim under en flis ved dørterskel.

-Riss i fuge over dør, utløst spenning, ingen registrert bom.

Ingen behov for tiltak.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

- Avløp under servanter er ikke tilstrekkelig tettet.

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

Heve oppbrett av membran i dørterskel.

Re-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Tett omliggende avløp under servant

## Våtrom: Vaskerom/wc

### Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

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

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

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 maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Heve oppbrett av membran i dørterskel. Montere waterguard.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Stedvis noe tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Slitt overflate terrasse i atrium  
Terrassegulv sør er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

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

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Noe mindre retningsavvik i belegningstein ved entre, ingen behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.

Terrassebord i atrium anbefales skiftet.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbrytning i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Terrasse dører henger, registrert begynnende råte i nedre del av dørkarm. Tg:3.

-Råte i nedre del av ytterdør i utvendig bod.

-Nedbrytning/råte i enkelte glass lister.

Estimert reparasjonskostnad: 30 - 50 000,-

-Registrert gliper i enkelte vindus/dør rammer.

-Stedvis iring i beslag og hengsler påregnelig normalt.

-Svelling i vindus foring på soverom mot atrium, ingen utslag på fukt.

-Skrapemerker på ytterdører og vindu på soverom ved entre, dette skyldes husdyr.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer 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.

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

Sol skjerming er ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Utskifting av ytterdører og glass lister med skade må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

- Stedvis manglende drenering/ventilering over vinduer, dette fører til kondensering og nedbryting/malingsavskalling.
- Det registreres stedvis råteskader i trekledning i innvendige hjørner. Skyldes trolig manglende behandling av endetetting.
- Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

Påviste skader anbefales utbedret.  
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svei i takflate/tekking over gang, noe vannansamling.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget, hovedsakelig i hjørner og omliggende sluk.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

### Anbefalte tiltak

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

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

Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader overflater

- Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt.
  - Stedvis riss/sprekk i innvendig hjørner, påregnelig normalt ved listefri utførelse.
  - Mindre hull i vegg i gang.
  - Gulvlister gliper enkelte steder fra toppdekke, dette skyldes krymp i betong, og har oppstått ved oppføring, påregnelig normalt.
-

### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnise.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

## Våtrom: Vaskerom/wc

### 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.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

## Kjøkken: Huseby - 2022

### Oppsummering av avtrekk

Skadet koketopp/avtrekksvifte skiftes foran salg.

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Tg:2.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Ny kontroll ved montering av ny koketopp/avtrekksvifte.

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.

Tilstand satt iht. alder.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.9.2024**

Rapportdato  
**25.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Else Marie Utsola-Hommeland**  
Navn: **Roger Utsola**

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

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



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

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.

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: **Kong Haakons veg 86, 4345 Bryne**

Kommunenr: **1121** Gårdsnr: **19** Bruksnr: **579** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **2010 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Atriumshus**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Atriumshus i rekke som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Flatt tak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.



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

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

Ikke måleverdige arealer som skyldes skrånning 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Atriumhus i rekke

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	157	147	10	0	41
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>157</b>	<b>147</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	147	133	14	Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/wc, gang og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	2 garderober, og bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>147</b>	<b>133</b>	<b>14</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.  
Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Terrasse sør - 23 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod sør - 3 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse atrium - 18 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod nord - 7 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport - 19 m<sup>2</sup>

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, 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.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>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.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.</p>	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Stedvis noe tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord. Slitt overflate terrasse i atrium  
Terrassegulv sør er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.  
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.  
Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.  
Noe mindre retningsavvik i belegningstein ved entre, ingen behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.  
Terrassebord i atrium anbefales skiftet.

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det oppstå lekkasje i overgang yttervegg/vindu i gang mot atrium i 2024. Skadeårsak og følgeskade i foringer ble utbedret i regi av forsikringsselskap. Eier opplyser at det har blitt skiftet enkelte glasslister i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Vinduer og dører fra byggeåret, varierende stand, noe nedbryting i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Terrasse dører henger, registrert begynnende råte i nedre del av dørkarm. Tg:3.
- Råte i nedre del av ytterdør i utvendig bod.
- Nedbryting/råte i enkelte glass lister.
- Estimert reparasjonskostnad: 30 - 50 000,-
- Registrert gliper i enkelte vindus/dør rammer.
- Stedvis iring i beslag og hengsler påregnelig normalt.
- Svelling i vindus foring på soverom mot atrium, ingen utslag på fukt.
- Skrapemerker på ytterdører og vindu på soverom ved entre, dette skyldes husdyr.

Normal tid for utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

Sol skjerming er ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av ytterdører og glass lister med skade må påregnes.

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at enkelte bord har blitt skiftet i senere tid.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker og avskalling i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

-Stedvis manglende drenering/ventilering over vinduer, dette fører til kondensering og nedbryting/malingsavskalling.

-Det registreres stedvis råteskader i trekledning i innvendige hjørner. Skyldes trolig manglende behandling av endetetting.

Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

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

Påviste skader anbefales utbedret.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp**

TG-1

Takrenner og nedløp av aluminium, normal slitasje.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Flatt tak

Inspisert fra På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp? Nei

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk? Nei

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

**Oppsummering av takkonstruksjon**

TG-2

Det registreres svei i takflate/tekking over gang, noe vannansamling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

## 6.9 Taktekking

Type tekking Papp

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Nei

**Oppsummering av taktekking**

TG-2

Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget, hovedsakelig i hjørner og omliggende sluk.  
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved atrium. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue del.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Merknader overflater -Stedvis noe bruksmerker og spenninger i toppdekker, påregnelig normalt. -Stedvis riss/sprekk i innvendig hjørner, påregnelig normalt ved listefri utførelse. -Mindre hull i vegg i gang. -Gulvlister gliper enkelte steder fra toppdekke, dette skyldes krymp i betong, og har oppstått ved oppføring, påregnelig normalt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.11 Kjøkken: Huseby - 2022

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og benkeplate av granitt. Integrert hvitevarer. Innredningen fremstår i god stand, mindre brukslitasje registrert.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 waterguard og komfyrvakt.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-IU</b>
Skadet koketopp/avtrekksvifte skiftes foran salg. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Tg:2.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Ny kontroll ved montering av ny koketopp/avtrekksvifte.	

## 6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.13 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?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.

Merknad:

Ledningsnett

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

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

## 6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-3

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Iring/drypp lekkasje på samlestock i fordeler skap for bruksvann og rørkoblinger til vannbåren varme.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.

## 6.15 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? El-bil lader montert i 2022.	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

## Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæring fremlagt.

Merknad: Koblingsboks på teknisk rom er tilstrekkelig sikret.

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.

## 6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-3</b>
Vannbåren varme, tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. - Iring/drypp lekkasje på rørkoblinger til vannbåren varme.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere kontroll/utbedring av rørlegger.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.17 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-IU</b>
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Tilstand satt iht. alder.	

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.</p> <p>Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.</p> <p>Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	

## 6.19 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flis på gulv og vegg.</p> <p>Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servanter i innredning.</p> <p>Mekanisk avtrekk.</p> <p>Varme i gulv.</p> <p>Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.</p> <p>Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist under badekar.</p> <p>Ca 12 mm sillikonert dørterkel. Synlig oppbrett av membran ved dørlist.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

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

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

-Riss/soppdannelser i sillikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

-"bom", manglende dekning/heft av fliselim under en flis ved dørterskel.

-Riss i fuge over dør, utløst spenning, ingen registrert bom.

Ingen behov for tiltak.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

- Avløp under servanter er ikke tilstrekkelig tettet.

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

Heve oppbrett av membran i dørterskel.

Re-sillikonere i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Utbedre "bom" i flis med bi-imp eller lignende.

Tett omliggende avløp under servant

#### 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 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?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, badekar og servanter i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja



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

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Lekkasje i overgang slange/dusjhode i dusjnise. Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning. Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

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

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.20 Våtrom: Vaskerom/wc****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og malt glass fiberstrier på vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, fordeler skap for vann, vegg hengt toalett, stoppekran og vannmåler.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmer i gulv.  
Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Ca 10mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved slukrist.  
8-12 mm sillikonert dørterskel, synlig oppbrett av membran ved dørlister.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utslagsvask og innredning montert i senere tid.	
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?	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-3**

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

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

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

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

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 maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Heve oppbrett av membran i dørterskel. Montere waterguard.

### Utbedringskostnader overflater

**Under 10 000**

## 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 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?	Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

Ingen spesielle merknader på synlig opplegg.  
Membran synlig ført under klemring.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask i innredning, fordeler skap for vann, vegg hengt toalett, stoppekran og vannmåler.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

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

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

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

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

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.21 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse. - Scanflex  
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

### Merknader:

-Dør til teknisk rom ikke montert på befaringdagen.

## 6.22 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant