

Goemyr 2 4324 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2012

BRA: 174 m²

BRA-i: 148 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

24

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31034>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er fra byggeåret (Nordan) generelt normal slitasje i utv. overflater, pakninger og beslag. Rust i hengsler terrasse dør, dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Fuktskade, vannmerker i karm soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftstilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område, dette skyldes eldre forhold. Det er registrert hakk slitasje merker i flere karm, innvendige foringer.

- Riss/spekk i overflate vegg over innerdør soverom ved 2. etasje gang trapp.
- Innerdører generelt noe løse terskler.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med tiltak oppgradering/utskifting av innvendige foringer. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Yttervegger

Oppsummering

Stedvis lite avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 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

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitassjer. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Tg.2 er gitt pga. påvist fuktskade etter kondens i front dører ved avtrekksvifta/overskap, påregnelig med oppgradering.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, og i oppbrett av belegg mot terskel i dør til bad.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.
Alder på membran/ tettesjikt.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg.

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.

Våtrom: Bad 1.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 17 mm, synlig oppbrett av belegg.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres "bom" i gulvflis i midten (mangelfull heft mot underlag).
Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj, det finnes 2 sluker på badet.

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

- Klessjakt bad plassert tett inn mot hjelpesluk.

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

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen direkte adkomst til koffert loft.

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

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2025

Rapportdato
13.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helge Vatne**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Eiers egenerklæring er 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

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, er ikke vurdert med tilstand. F.eks., carport, innvendig dører osv.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Flytting av møbler/inventar for tilkomst til bygningsdeler, installasjoner og innretninger begrenses til det områder som er mest utsatt. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Goemyr 2, 4324 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	51	Bruksnr:	66	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Enebolig i kjede					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bogafjell i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Enebolig som er oppført med grunnmur og stedstøpt plate i betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser ved hovedinngang og bad.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

Tomt.

Tomten er opparbeidet med terrasse og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Gulvvarme i begge bad og i flislagt gulv i 1.etasje ifølge eierne.

Parkering

Parkering på eget gardsrom og garasje. I umiddelbar nærhet av boligen er det flere gjesteparkeringer.

Sammenheng.

Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsfortreder.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	72	26	0	55
2. etasje	76	76	0	0	0
Totalt m²	174	148	26	0	55

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	72	0	Entré/gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og soverom	Garasje og bod.
2. etasje	76	72	4	Gang, bad og 3 soverom.	Bod/teknisk rom. Koffert loft, areal er ikke målbar.
Totalt m²	148	144	4		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Bolig med stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur rundt terreng oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Det er ikke etablert gjerde men de er vurdert som unødvendig siden terrenget er skrående uten direkte fare for personsikkerhet/fall.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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-1	
Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. - Noe slitasje i terrassebord, behov for vedlikehold, overflate behandling.	

6.5 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?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Vinduer er fra byggeåret (Nordan) generelt normal slitasje i utv. overflater, pakninger og beslag. Rust i hengsler terrasse dør, dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Fuktskade, vannmerker i karm soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftestilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område, dette skyldes eldre forhold.

Det er registrert hakk slitasje merker i flere karmen, innvendige foringer.

- Riss/sprekk i overflate vegg over innerdør soverom ved 2. etasje gang trapp.
- Innerdører generelt noe løse terskler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med tiltak oppgradering/utskifting av innvendige foringer.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Stedvis lite avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

Utvendig kledning fra byggeåret, generelt normal slitasje med noe nedbrytning, vridning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Fasaden mangler overflatebehandling med konsekvens, redusert levetid..

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 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

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-IU	
Det er ingen direkte adkomst til koffert loft. Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Innsisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Takkonstruksjon og himling er i tilsynelatende normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert. - Det er ikke registrert luftespalter ved utv. raftekasser, årsak er sannsynlig at konstruksjon er utformet som en kompakt tak, eller at utluftninger er etablert utover. Dokumentasjon på prosjektering av takkonstruksjon er ikke fremvist. Kun besiktet fra bakken, pga. manglende adkomst. Anbefalte tiltak. Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein, Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	

TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten, viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.	

TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. TG.2-Det registreres mindre "bom" i gulvflis i gang (mangelfull heft mot underlag). 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.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-2	
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasje. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Tg.2 er gitt pga. påvist fuktskade etter kondens i front dører ved avtrekksvifta/overskap, påregnelig med oppgradering.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.15 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
Ferdigattest datert 13.06.2013	
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. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, ellers normal slitasje i overflater. Tg.2 er gitt pga. knirk. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	

6.17 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?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, 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?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen direkte synlige merknader. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. 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. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler 12.11.2018 One Co. Zaptec EL bil lader montert i senere tid, for mer info konferer eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er gjennomført en el kontroll datert 26.10.2012 av R.E. 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 bygningssakkyndig. Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Vedovn og elektrisk oppvarming.
Gulvvarme i begge bad og i flislagt gulv i 1.etasje ifølge eierne.

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

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Vedlikehold/tilsyn av anlegg kan anbefales.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
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.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter er skiftet med jevne mellomrom ifølge eier.	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
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
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Serviseavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.	

6.23 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte overflater på vegger. Mekanisk avtrekk.	
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-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Noe lite lokal fall, ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpe, dørterskel på 30 mm, synlig oppbrett av belegget. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er registrert noe luftlommer under vinylbelegg rundt sluk, og i oppbrett av belegget mot terskel i dør til bad. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenværende brukstid som følge av alder. Alder på membran/ tettesjikt. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Gulvbelegg er ikke sparklet inn i vegg.	

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 gjestående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: bereder, fordeler skap m/stoppekran, uttak til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitasje.

Ventilasjon

Type ventilerings

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

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

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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-1

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Noe lite fall på gulvet utenfor dusj, tilfredsstillende lokal fall.
Det finnes 2 sluk i gulvet.
Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.
Noe mindre riss/misfarging i fuger rundt sluk i dusj,

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/
membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som
følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.
Mekanisk avtrekk.

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 drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget
sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt.
fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.25 Våtrom: Bad 2.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, dobbel servant i innredning.

Varmekabler i gulv.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 17 mm, synlig oppbrett av beleg.

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

Det registreres "bom" i gulvflis i midten (mangelfull heft mot underlag).

Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj, det finnes 2 sluker på badet.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Klessjakt bad plassert tett inn mot hjelpesluk.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/
membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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

6.26 Øvrig: Garasje m/ bod

Beskrivelse

Garasje er oppført mellom boenheter belegningsstein på mark.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.
EL- lader etablert utenfor garasje.

Utvendig bod er oppført med ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler.

Garasje/m bod, normal slitasje i overflater.
- vegg overflater er ikke ferdig kledd på innsiden.
- etterisolert yttervegg bod har ikke etablert utluftning

TG.3 Fuktskader i utv. bod dør er påregnelige med utskiftning, Etsimert kostnad kr:10 000,-
utskiftning inkl. arbeid.

6.27 Øvrig: Andre forhold.

Beskrivelse

Sentral støvsuger var frakoblet på befaringsdagen, ikke nærmere vurdert.
Koffertloft begrenset tilkomst på befaringsdagen, anbefales nærmere inspisert.
Radonmåling utført i 2016, målinger (årsmiddelverdier 20 Bq/m³ /stue soverom) er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant