

# Kvednadalen 42

## 4353 KLEPP STASJON

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2008

BRA: 109 m<sup>2</sup>

BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

17

TG-2

14

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, 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/24455>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Antatt normal slitasje 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.

Merknader:

Terrenget ved terrasse/hage er flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

#### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

### Støttemur

#### Oppsummering

Noe sig/retningsavik i mur av kubbestein, ingen umiddelbar behov for tiltak.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Terrasse

Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.

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

Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

Balkong

-Målt fall på balkong, noe mindre enn anbefalt, ingen registrert konsekvens.

-Stedvis riss i plate, påregnelig normalt, oppstått ved oppføring.

-Korrodering i ender på rekkverk, anbefales behandlet.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.

Stedvis noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Registrert svelling i brystning tilknyttet balkongdører.

- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

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.

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

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Skifte balkong dører på kortere sikt.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.

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

kledningen.

Det er ikke montert anbefalt drengs/luftespalte overliggende vinduer/dører, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utluftning bak kledningen.

Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak

Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert ved entre.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Justere/supplere museband.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det ble ikke registrert luftespalter ved takfot, manglende lufting kan føre til kondensering.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i takutstikk.

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, tekking er ikke kontrollert.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

#### Merknader:

- Noe mindre riss i overgang tak/vegg/innvendig hjørner i enkelte rom.
- Registrert "bom", mangelfull dekning/heft under en flis ved entre underetasje. Kan utbedres med bi-imp eller lignende.
- Vannmerker i enkelte skjøter, stedvis spenninger, og bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra antatt byggeåret. Stedvis noe brukslitasje, og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

---

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

#### Merknader:

- Stedvis riss/avskalling i flisfuger dusj, samt over dør, ingen registrert "bom"
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn minstekrav på 15 mm. Anbefaler å heve membran.
- Gulvet har fall til sluk i dusj, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Ingen behov for tiltak utover rengjøring av misfarging i fuger.
- "Bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv.
- Synlige skruer i tak over dusjnisen, ingen utslag på fukt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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 dørterskel/oppbrett membran. Dette for å ivareta krav til høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran.

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

---

### Oppsummering av sanitærutstyr

-Avskaling i hjørner på speil.

-Løs pakning på dusjdør.

-Begynnende svelling/avskalling i sideplate og fronter tilknyttet innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

## Våtrom: Underetasje - Vaskerom/wc

### Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon iavreant med oppbrett av membran, samt montert waterguard. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask, fuktskader kan oppstå ved evt. lekkasje/vannslø.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Sprekk i deksel omliggende spyleknapp på toalett.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, riss i sveiset skjøl.

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv. Sillikonert, samt montert waterguard, funksjon ivaretatt.

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask.

Sveise/fuge riss i sveis på gulv.

Nærmere kontroll av tilslutning belegg/klemring.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Begrenset tilkomst i underetasjen, hulltaking ikke foretatt.

#### Anbefalte tiltak

Hulltaking av påforet yttervegg i bod.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
22.10.2024

Rapportdato  
28.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Eivind Soma  
Navn: Lene Opstad Soma

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Byttet all belysning til led. Byttet brytere til nye dimmere. Byttet enkle stikk ute til doble. Nye automatsikringer i skap. El-bil lader. Ny styring på utelys. Ekstra stikk over benk kjøkken."

"Blir utført el kontroll av Carlsens Elektro Installasjon"

"Utvendig maling er nevnt muligens neste år på siden som gjenstår etter fjordåret ( carport siden)"

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

**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 av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: Kvednadalen 42, 4353 Klepp stasjon



|             |                           |           |    |               |     |          |
|-------------|---------------------------|-----------|----|---------------|-----|----------|
| Kommunenr:  | 1120                      | Gårdsnr:  | 10 | Bruksnr:      | 424 | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 4                         | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |     |          |
| Byggeår:    | 2008 - lht. eiendomsverdi |           |    |               |     |          |
| Boligtype:  | Rekkehus                  |           |    |               |     |          |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført med ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.  
Etasjeskillet i trebjelkelag/betongdekke.  
Pulttak i antatt tre som er antatt tekket med papp.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.  
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.  
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom boliger.

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

### Bygning: Rekkehus

## Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje                   | 40         | 40                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 41         | 41                         | 0                           | 0                          | 38                              |
| U. etasje                   | 28         | 26                         | 2                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>109</b> | <b>107</b>                 | <b>2</b>                    | <b>0</b>                   | <b>38</b>                       |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                       | Beskrivelse S-Rom                     |
|-----------------------------|------------|-----------|----------|---|---------------------------------------|
| 2. etasje                   | 40         | 40        | 0        | Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)    |                                       |
| 1. etasje                   | 41         | 41        | 0        | Stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)    |                                       |
| U. etasje                   | 26         | 17        | 9        | Entre/gang og vaskerom/wc. - BRA-i (internt bruksareal) | 2 boder. - BRA-i (internt bruksareal) |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>107</b> | <b>98</b> | <b>9</b> |   |                                       |

## Kommentar til arealberegning

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

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

1.etasje

Balkong nord/øst - 9 m<sup>2</sup> TBA

1.etasje

Terrasse sør/vest - 29 m<sup>2</sup> TBA

Carport - 22 m<sup>2</sup>

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

|  |                     |
|--|---------------------|
| Type grunnmur?   | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ukjent              |
| Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?   | Ikke kontrollerbart |
| 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?  | Ja                  |
| <b>Oppsummering av drenering</b>   | <b>TG-2</b>         |
| <p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.<br/>Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Merknader:<br/>Terrenget ved terrasse/hage er flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens.<br/>Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                     |
| <p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales.<br/>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?   | Nei                    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>  | <b>TG-1</b>            |
| <p>Utvendig over bakken er ringmuren hovedsakelig tildekt med konstruksjoner. Begrenset tilkomst for kontroll.<br/>Mindre del av mur ved terrasse besiktet, ingen spesielle avvik registrert.</p> |                        |

## 6.3 Støttemur

|   |             |
|---|-------------|
| Beskrivelse   |             |
| Støttemur oppført i betongstein.  |             |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                                  | Ja          |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?          | Nei         |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>  | <b>TG-2</b> |
| Noe sig/retningsavik i mur av kubbstein, ingen umiddelbar behov for tiltak. |             |

## 6.4 Rom under terreng

|  |              |
|--|--------------|
| Type rom under terreng   | Innredet     |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Ukjent       |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei          |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)          | Nei          |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?  | Nei          |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                       | <b>TG-IU</b> |
| Begrenset tilkomst i underetasjen, hulltaking ikke foretatt.                   |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                  |              |
| Hulltaking av påforet yttervegg i bod.   |              |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

|   |                   |
|---|-------------------|
| Type  | Balkong, Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ukjent            |
| 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?                                       | Ja                |

|   |             |
|---|-------------|
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?  | Nei         |
| Er balkong / terrassen tekket?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>  | <b>TG-2</b> |
| <p><b>Terrasse</b></p> <p>Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Terrasse gulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.</p> <p>Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.</p> <p><b>Balkong</b></p> <p>-Målt fall på balkong, noe mindre enn anbefalt, ingen registrert konsekvens.</p> <p>-Stedvis riss i plate, påregnelig normalt, oppstått ved oppføring.</p> <p>-Korrodering i ender på rekkverk, anbefales behandlet.</p> |             |

## 6.6 Vinduer og dører

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| Vinduer og dører med 2-lags glass.   |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja          |
| Vindu på stort soverom 2. etasje sør/vest, samt vannbord over vindu og dør skiftet - Svennevik as  |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?   | Ja          |
| 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?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>  | <b>TG-2</b> |
| <p>Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret.</p> <p>Stedvis noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p><b>Merknader:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Registrert svelling i brystning tilknyttet balkongdører.</li> <li>- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p> |             |

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Skifte balkong dører på kortere sikt.

## 6.7 Yttervegger

| Type fasade  | Liggende kledning, Stående kledning |
|--|-------------------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ukjent                              |
| Opplysning i egenerklæring:<br>"Utvendig maling er nevnt muligens neste år på siden som gjenstår etter fjordåret ( carport siden)" |                                     |
| 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 musetetting i nedkant av kledning/plater?   | Ikke kontrollerbart                 |

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Utvendig kledning fra antatt byggeåret.  
Det er stedvis noe tørkesprekker og nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
kledningen.  
Det er ikke montert anbefalt drengs/luftespalte overliggende vinduer/dører, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utluftning bak kledningen.  
Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak  
Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.  
Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert ved entre.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen.  
Justere/supplere museband.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft  | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
|--|-------------------------------------|
| Er loftet innredet etter byggeår?                                    | 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         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>  | <b>TG-1</b> |
| <p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p> |             |

## 6.9 Renner og nedløp

|   |             |
|---|-------------|
| Type  | Aluminium   |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Ukjent      |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>   | <b>TG-1</b> |
| <p>Takrenner og nedløp av aluminium.</p> <p>Ingen spesielle feil eller mangler registrert.</p> <p>Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.</p> |             |

## 6.10 Takkonstruksjon

|  |             |
|--|-------------|
| Takkonstruksjon  | Pulttak     |
| Inspisert fra  | Annet       |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                 | Nei         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet?                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>   | <b>TG-2</b> |
| <p>Det ble ikke registrert luftespalter ved takfot, manglende lufting kan føre til kondensering.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| <p>Nærmere kontroll/utbedring av luftespalter i takutstikk.</p>                                      |             |

## 6.11 Taktekking

|  |                  |
|--|------------------|
| Type tekking   | Papp             |
| Inspisert fra  | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ukjent           |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?   | Ikke kontrollert |
| 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?   | Ja               |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>  | <b>TG-2</b>      |
| Taket er tekket med papp fra antatt byggeåret, tekking er ikke kontrollert. Tilstand er satt iht alder.                  |                  |
| Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.<br>Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                  |
| Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.   |                  |

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Type  | Betongdekke, Støpt gulv på grunn |
| 2. etasje<br>Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom sør/vest.<br>Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp øst.   |                                  |
| 1. etasje<br>Ved enkel nivellering registreres det ca 9 mm avvik på total planhet gulv på stue/spisestue  |                                  |
| 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.<br>Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.<br>Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder.<br>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. |                                  |
| Merknader:<br>-Noe mindre riss i overgang tak/vegg/innvendig hjørner i enkelte rom.<br>-Registrert "born", mangelfull dekning/heft under en flis ved entre underetasje. Kan utbedres med bi-imp eller lignende.<br>-Vannmerker i enkelte skjøter, stedvis spenninger, og bruksmerker i overflater, påregnelig normalt iht. alder.   |                                  |



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.13 Ildsted/Skorstein

|   |                        |
|---|------------------------|
| Type pipe   | Avgassrør til gasspeis |
| Er det montert ildsted?   | Ja                     |
| Type ildsted  | Gasspeis               |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?             | Nei                    |
| Skorstein over tak er inspisert fra:  | Ikke kontrollerbart    |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>  | <b>TG-1</b>            |
| Gasspeis og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av taksmann.<br>Ingen avvik registrert eller opplyst. |                        |

## 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?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>  | <b>TG-1</b> |
| Kjøkkeninnredning med profilert hvite fronter og grå laminert benkeplate.<br>Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.<br>Merknader:<br>- Stedvis bruksmerker i overflater.<br>- Påregnelig med justering av enkelte fronter.<br><br>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.<br>Anbefaler montering av komfyrvakt. |             |

### Avtrekk

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei      |

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

**6.15 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? 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

Ukjent alder.

**6.16 Trapp**

## Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

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-2**Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra antatt byggeåret.  
Stedvis noe brukslitasje, og spenninger i trinn, påregnelig normalt iht. alder.

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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg.

Merknad:

Ledningsnett

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

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

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

## 6.18 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?   | 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

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

Merknad:

-Anbefaler merking av stoppekran.

-Noe mindre iring registrert på deler av synlig kobberrør, ingen registrert lekkasje.

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 vegg gjennomføringer.

## 6.19 Elektrisk

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

Ja

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Merknad:

Det er utført og fremlagt el-kontroll datert 17.10.2024.

Eier er faglært elektriker og har foretatt arbeid på bolig mellom 2020-2024. Rapport med sluttkontroll er fremvist.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Nye varmepumpe luft til luft montert på kjøkken i 1. etasje. Ingen avvik registrert eller opplyst.  
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.  
Anbefaler jevnlig service, ca. annethvert år.

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom/wc

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra byggeår, ingen avvik registrert utover iring på kobberrør. Ingen lekkasje registrert.  
-Berederen nærmere seg 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

|  |                     |
|--|---------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ukjent              |
| Motor, reim og reimhjul til gjenvinner er skiftet, og kanaler rengjort i senere tid. Filter skiftet høst 2024.   |                     |
| Når var siste service på anlegget?   |                     |
| Ukjent.  |                     |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?   | Ikke kontrollerbart |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?  | Nei                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?  | Nei                 |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>   | <b>TG-1</b>         |
| Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. (ca hvert 5 år). Det ble ikke registrert avvik/utilstrekkelig luftutveksling på befaringsdagen. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. |                     |

## 6.23 Våtrom: 2. etasje - Bad

### Overflate

|   |        |
|---|--------|
| Beskrivelse av overflate  |        |
| <p>Flis på gulv og vegg.<br/>         Utstyr: Dusjnische, toalett og servant i innredning.<br/>         Mekanisk avtrekk.<br/>         Varmekabler i gulv.<br/>         Ca 12 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.<br/>         Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk<br/>         Ca 10-15 mm sillikonert dørterskel. Synlig oppbrett av membran ved dørlister.<br/>         Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.</p> |        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ukjent |
| 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?  | Nei    |
| Er det registrert knirk i gulvet?   | Nei    |

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Stedvis riss/avskalling i flisfuger dusj, samt over dør, ingen registrert "bom"
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn minstekrav på 15 mm. Anbefaler å heve membran.
- Gulvet har fall til sluk i dusj, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Ingen behov for tiltak utover rengjøring av misfarging i fuger.
- "Bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under enkelte fliser på gulv.
- Synlige skruer i tak over dusjnisen, ingen utslag på fukt. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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 dørterskel/oppbrett membran. Dette for å ivareta krav til høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran.

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende.

### 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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

### Sanitærutstyr

|  |     |
|--|-----|
| Beskrivelse  |     |
| Utstyr: Dusjnise, toalett og servant i innredning. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?             | Ja  |
| Er det innebygd systerne til klosett?              | Nei |

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

-Avskaling i hjørner på speil.  
-Løs pakning på dusjdør.  
-Begynnende svelling/avskalling i sideplate og fronter tilknyttet innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

**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.  
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

**6.24 Våtrom: Underetasje - Vaskerom/wc****Overflate****Beskrivelse av overflate**

Belegg på gulv og vegg.  
Utstyr: Wc, servant, vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, ventilasjons aggregat, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.  
Mekanisk avtrekk.  
Varmekabler i gulv.  
Ca 3 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 26 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.  
Ca 2 mm fall fra gulv ved dør bod til topp slukrist. Ca 27 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.  
Noe begrenset tilkomst i deler av rom på befaringsdagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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



|   |     |
|---|-----|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                               | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?  | Ja  |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet?   | Nei |

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon iarett med oppbrett av membran, samt montert waterguard. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

#### 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 ikke tilstrekkelig avsluttet omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask, fuktskader kan oppstå ved evt. lekkasje/vannslø.

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Sprekk i deksel omliggende spyleknapp på toalett.

Stedvis noe brukslitasje i overflater, riss i sveiset skjøl.

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv. Sillikonert, samt montert waterguard, funksjon ivaretatt.

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

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg/tettesjikt.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende avløpsrør under servant og utslagsvask.

Sveise/fuge riss i sveis på gulv.

Nærmere kontroll av tilslutning belegg/klemring.

#### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Utstyr: Wc, servant, vannuttak for vaskemaskin, bereder, utslagsvask, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr med normal slitasje iht. alder.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkelt 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

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med slett hvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Stedvis noe bruksmerker i overflater.

-Enkelte dører, hovedsakelig 2. etasje henger og tar i karm, påregnelig mindre justering.

## 6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant