

Meierivegen 29 4360 Varhaug

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2006

BRA: 145 m²

BRA-i: 122 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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/32634>

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 TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

-Svelling/fuktskadet terrassedør, ingen innvendig følgeskade utover svelling i foring. Påregnelig med utskifting for å hindre lekkasje. Tg:3.

-Registrerte svellinger i dør og vindusforing i bolig generelt, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler nærmere kontroll.

-Enkelte vinduer tar i karm/beslag og behøver mindre justering.

-Gjennomslag av kvist i vinduskarm på kjøkken.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

Nærmere kontroll av tetthet i overgang vindu/yttervegg. Generell skifte av fuktskadet foringer.

Stedvis justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Registrert fukt, svelling og ujevnhet i sokkel flis og vinylbelegg i dusjnisen. Dette er tegn på utett konstruksjon.

Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.

-"Bom" i flis i enkelte gulvfliser i dusjnise, stedvis avskalling i flisfuger.

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

-Manglende lokalt fall til sluk i dusj, stedvis soppdannelser i fuger, høyere fuktverdier i gulv, saltutslag i fuger i dujnisen, samt i deler av gulv omliggende dusjnisen. Ingen registrert fuktskader i underliggende etasje på befaringsdagen.

-Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

Iht. registrerte skader og mangler, samt faren for større følgeskader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Museband er ikke kontrollert, registrert musefelle på loft.

-Manglende drenerings/luftespalte over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Ingen registrert følgeskade, anbefales rengjort.

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

Nærmere kontroll/utbedring av musetetting bak kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Mangelfull isolering/tetting omliggende pipeløp og luke til loftsluke, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av rom.

Registrert kondensering i sutak overliggende kloakkluftning. Nærmere kommentert under avløp.

Anbefalte tiltak

Tette omliggende pipeløp, samt montere isolert takløp til loft.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Anbefalte tiltak

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon

Oppsummering

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

-Toppdekker fremstår noe slitt, stedvis spenninger og knirk i overflate.

-Svellinger i enkelte laminatskjøter i 2. etasje.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på lokal planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og mørk laminert benkeplate, stedvis noe brukslitasje i overflater.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Forsegle/impregnere skadet lamineringer.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, noe brukslitasje i overflater, påregnelig normalt iht. alder.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret.

Merknader:

-Uisolert kloakkluftning avsluttet på loft, noe begrenset tilkomst, ingen registrert følgeskade ved besiktelse fra loftsluke. Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak.

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

-Eiers samboer opplyser at avløpsrør ble spylt i 2023, konferere med eier for nærmere informasjon.

Ledningsnett

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

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

Anbefalte tiltak

Føre isolert kloakkrør til takhatt.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.
- Iring vanntilførsel/rørkobling til toalett 1 .etasje, ingen registrert lekkasje.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll av røropplegg.

Vannledninger bør iht. alder skiftes i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Bereder har ikke fast tilkobling iht. dagens krav.

Iring i blande ventil, korrodering i topplokk omliggende blande ventil.

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.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via vindusventil og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Registrert svelling i dør og vindusforing, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Anbefalte tiltak

Ventilering i bolig anbefales oppgradert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Nærmere kommentert under overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra antatt byggeåret, normal stand.

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

Spyleknapp til toalett behøver justering.

Løs festet dusjgarnityr.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Eventuelt monterte vannsensor tilknyttet sisternen.

Justere spyleknapp.

Feste dusjgarnityr.

Oppsummering av fukt

Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.

Anbefalte tiltak fukt

Oppgradere våtrom, nærmere kommentert under overflater.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc

Oppsummering av overflater

Merknader:

- Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.
- Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.
- Manglende oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv.
- Mdf plater på vegg, stedvis svellinger. Påregnelig med oppgradering for å tilfredstillende krav til tetthet på våtrom.

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

Opprette tilstrekkelig oppbrett av membran i dørterskel og omliggende rørøpstikk i gulv.

Oppgradere vegg overflater for tilfredstillende våtroms krav til tetthet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Membran synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen, ikke synlig ført i hjelpesluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant.

Nærmere kontroll av tllslutning membran/slukring.

Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Behandle pipeløp og bly over tak, eventuelt montere heldekkende beslag.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Ikke synlig brannskille i yttertak på loft, anbefaler nærmere kontroll.

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

Eldre brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
17.6.2025

Hjemmelshavere

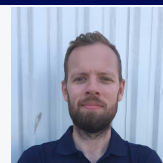
Navn: **Silje Varhaug Bollestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Samboer**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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 forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggs bygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

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.

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/selgers representant.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Meierivegen 29, 4360 Varhaug**

Kommunenr:	1119	Gårdsnr:	54	Bruksnr:	162	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2006 - lht. eiendomsverdi						

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen hovedsakelig fra byggeåret.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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. Rombenevnelsen 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	61	61	0	0	0
1. etasje	61	61	0	0	40
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	145	122	23	0	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	61	58	3	Stue/gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	61	61	0	Entre/gang, vaskerom/wc, stue/spisestue og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	23	0	23		Garasje - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	145	119	26		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Plantegninger ettersendt.

Overbygget entre - 3 m2 - TBA

Terrasse - 37 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke benyttet, varierende praksis ved denne typen ringmur konstruksjon. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt. Tg:2. Ingen registrert følgeskade. 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. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig del av mur	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord nylig lagt.	
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	
Terrasse tilsynelatende oppgradert i antatt senere tid, stedvis tørkesprekker. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Noe retningsavvik i overflater. Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.	

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har stedvis flikker, oppmalt rundt vinduer utvendig/innvendig i ettertid av befarung.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis krakelering og avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. stedvis noe slitasje i pakninger og beslag.

-Svelling/fuktskadet terrassedør, ingen innvendig følgeskade utover svelling i foring. Påregnelig med utskiftning for å hindre lekkasje. Tg:3.

-Registrerte svellinger i dør og vindusforing i bolig generelt, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Anbefaler nærmer kontroll.

-Enkelte vinduer tar i karm/beslag og behøver mindre justering.

-Gjennomslag av kvist i vinduskarm på kjøkken.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Nærmere kontroll av tetthet i overgang vindu/yttervegg. Generell skifte av fuktskadet foringer.

Stedvis justeringer/smøring hengsler og beslag anbefales.

Utskifting av terrassedør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.5 Yttervegger



Type fasade	Liggende 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?	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 , stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Museband er ikke kontrollert, registrert musefelle på loft.

-Manglende drengs/luftespalte over vannbord, ingen registrert følgeskade.

-Det registreres stedvis misfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Ingen registrert følgeskade, anbefales rengjort.

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

Nærmere kontroll/utbedring av musetetting bak kledningen.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

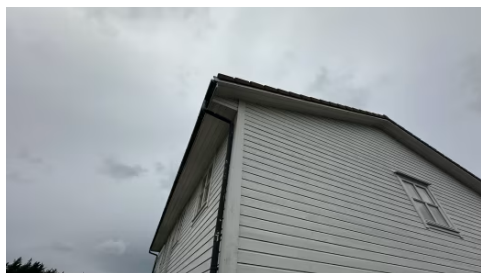
6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Mangelfull isolering/tetting omliggende pipeløp og luke til loftsluke, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av rom. Registrert kondensering i sutak overliggende kloakkluftning. Nærmere kommentert under avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tette omliggende pipeløp, samt montere isolert takløp til loft.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert 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-2

"klemte" luftespalter ved takfot, manglende ventiler i takutstikk, dette kan føre til kondensering, registrert svertesopp i overflater på befaringsdagen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
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?

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Taket er tekking med takstein fra antatt byggeåret, tekking ikke besiktet, tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

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

TG-3

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

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

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

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

- Toppdekker fremstår noe slitt, stedvis spenninger og knirk i overflate.
- Svellinger i enkelte laminatskjøter i 2. etasje.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-12 mm avvik på lokal planhet.

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

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

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

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
---	-------------

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og mørk laminert benkeplate, stedvis noe brukslitasje i overflater.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.
Forslegle/impregnere skadet lamineringer.

Avtrekk

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

6.13 Lovlighet

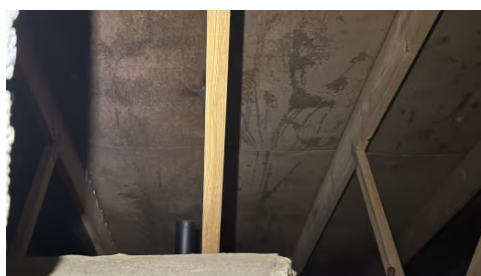
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger ikke godkjent tegning av 2. etasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Ikke synlig brannskille i yttertak på loft, anbefaler nærmere kontroll.	
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?	Ja
Eldre brannslukningsapparat, ukjent alder på røykvarsler.	

6.14 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 fra byggeåret, noe brukslitasje i overflater, påregnelig normalt iht. alder.	

6.15 Avløpsrør

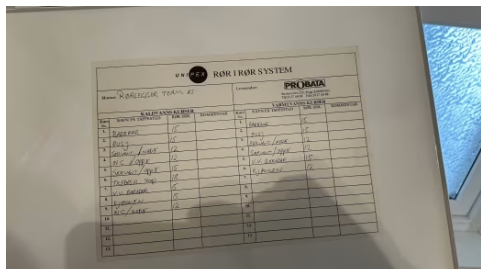


Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret. Merknader: -Uisolert kloakkluftning avsluttet på loft, noe begrenset tilkomst, ingen registrert følgeskade ved besiktelse fra loftsluke. Det er krav til at hoved kloakk skal luftes over tak. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. -Eiers samboer opplyser at avløpsrør ble spylt i 2023, konferere med eier for nærmere informasjon. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Føre isolert kloakkrør til takhatt.

6.16 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-2

Vannrør fra antatt byggeår.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør og koblinger, ingen registrert lekkasje.
- Iring vanntilførsel/rørkobling til toalett 1 .etasje, ingen registrert lekkasje.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll av røropplegg.

Vannledninger bør iht. alder skiftes i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.



6.17 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring).

El-kontroll utført 20.05.2025, ingen avvik registrert.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom/wc	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198L	
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?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Bereder har ikke fast tilkobling iht. dagens krav. Iring i blande ventil, korrodering i topplokk omliggende blande ventil.	
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.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via vindusventil og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Registrert svelling i dør og vindusforing, ingen utslag av fukt. Usikker om dette skyldes utett bygning, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering i bolig anbefales oppgradert.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.20 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og belegg på vegg.
Utstyr: Dusjnische, vegg hengt toalett og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 32 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

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? Ja

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Merknader:

- Registrert fukt, svelling og ujevnhet i sokkel flis og vinylbelegg i dusjnischen. Dette er tegn på utett konstruksjon.
- Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.
- "Bom" i flis i enkelte gulvfliser i dusjnische, stedvis avskalling i flisfuger.
- Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Manglende lokalt fall til sluk i dusj, stedvis soppdannelser i fuger, høyere fuktverdier i gulv, saltutslag i fuger i dusjnischen, samt i deler av gulv omliggende dusjnischen. Ingen registrert fuktskader i underliggende etasje på befaringsdagen.
- Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

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

Iht. registrerte skader og mangler, samt faren for større følgeskader anbefales det montert dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Nærmere kommentert under overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett og servant i innredning.

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

Sanitærutstyr fra antatt byggeåret, normal stand.
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Spyleknapp til toalett behøver justering.
Løs festet dusjgarnityr.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Eventuelt monterte vannsensor tilknyttet sistenen.
Justere spyleknapp.
Feste dusjgarnityr.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	
Lavere fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom, men registrert soppdannelser i vegg.	
TG-2	
Anbefalte tiltak fukt	
Oppgradere våtrom, nærmere kommentert under overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt mdf plater på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, vannuttak dusjnisje, bereder, toalett, servant, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran. Mekanisk avtrekk. Ca 23 mm fall fra topp sluk til topp terskel.	
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
Merknader: -Gulvet har har stedvis fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. -Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. -Manglende oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv. -Mdf plater på vegg, stedvis svellinger. Påregnelig med oppgradering for å tilfredstillende krav til tetthet på våtrom. 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	
Opprette tilstrekkelig oppbrett av membran i dørterskel og omliggende røroppstikk i gulv. Oppgradere vegg overflater for tilfredstillende våtroms krav til tetthet.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Membran synlig ført under klemring i sluk i dusjnisen, ikke synlig ført i hjelpesluk. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak under servant. Nærmere kontroll av tillutning membran/slukring. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, vannuttak dusjnise, bereder, toalett, servant, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fra antatt byggeåret, normal stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit profilert utførelse. Merknader: -Stedvis noe brukslitasje i overflater, noe svelling i nedre del av ytterdør på våtrom. -Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindre luftutveksling, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. -Enkelte dører henger og tar i karm/terskel, behov for mindre justering. -Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarm.

6.23 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Elementpipe m/ildsted i stue 1. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipe/bly over tak mangler behandling, det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behandle pipeløp og bly over tak, eventuelt montere heldekkende beslag.

6.24 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Treport.

Merknader:

- Eiers samboer opplyser at det tidligere har vært registrert mus i garasje, og at dette har blitt bekjemtet med åte. Konferer med eier for nærmere informasjon.
- Stedvis svinriss i stedstøpt plate.
- Mindre slatutslag i bakre del av ringmur på befaringsdagen.
- Stedvis avskaling, noe iring/korrodering på skinner, innfestning og beslag tilknyttet port.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig forevrig.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant