

# Nedre Barkvedvegen 120 4100 JØRPELAND

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 184 m<sup>2</sup>

BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

15

TG-3

6

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34314>

### 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

### Drenering

#### Oppsummering

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast og topplist / klemlist.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedringer av drenering må og fuktsikringe. (se punkt "rom under terreng" for mer info)

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også tegn etter borebiller i tak.

#### Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Merker etter borebiller bør også holdes under oppsyn.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15mm. avvik i kjeller gang, målt fra ytterdør til 1 mtr. fra ytterdør mot Øst. 35 mm. avvik i kjellergang, målt fra baderomsdør til vegg mot Øst. 35 mm. avvik i kjellerstue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 45 mm. avvik i uinredet loftsrom, målt fra vegg mot Vest til 2 mtr. fra vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. og ved innredning av loft bør det legges nytt spongulv.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

### Trapp

#### Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk og håndløpere i utvendig kjellertrapp og loftstrapp.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

## Våtrom: Bad 1 etg.

### Oppsummering av overflater

Det registreres 4 mm. motfall på gulv i dusjsonen, målt fra sluk til hjørne mot Nordøst.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Evt. lekkasje fra toalett eller vask vil ikke nå sluket, men vil renne ut på gangen.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fallforhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Ved oppgradering av bad bør det flystes tilstrekkelig fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

## Våtrom: Bad kjeller

### Oppsummering av ventilasjon

Det er kun etablert naturlig ventilasjon på badet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / dører, ytterdør tar i karm og noe råteskade i nedre kan på loftsvindu mot Vest.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmer, justere ytterdør og bytte vindu med 1-lags glass og loftsvinduer.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning, benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting og stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedring av lufting / musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørvest, slitte takrenner / nedløpesrør. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpesrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler utvidet kontroll av tak ved legging av ny taktekking.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket og taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det ble utført tilsyn / feiling 10.09.2021 avvik på vedovn i kjellerstue.

kjøkkenskap inntil skorstein.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av avvik iht. feiie / tilsynsrapport.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det registreres klunkelyd i avløpet ved bruk av kjøkkenvask 1 etg.

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

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler utbedring av lufting, ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er utført eltilsyn 29.10.2008, utført av lyse uten avvik.

---

#### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Ventilasjon

#### Oppsummering

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Nordvest. (vindu uten luftespalte)

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere ventil på yttervegg i soverom 1 etg. mot Nordvest.

## Våtrom: Bad 1 etg.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

## Våtrom: Bad kjeller

#### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fallforhold anbefales det å fortsatt bruke badekar eller dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.

#### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skade i badekar (kun estetisk)

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

## Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll av grunnmur ved oppgradering av drenering og rom under terreng.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og faktisk bruk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, men det er ferdigattest for carport.

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

Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker)

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.8.2025**

Rapportdato  
**13.8.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Unni Aasheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**  
Firma: **Takst Rogaland AS**  
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052  
Røyneberg**

Telefon: **48422402**  
Epost: **post@takst-rogaland.no**



#### Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

#### Egne premisser:

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: **Nedre Barkvedvegen 120, 4100 Jørpeland**

|             |                 |           |           |               |           |          |  |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|-----------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>1130</b>     | Gårdsnr:  | <b>43</b> | Bruksnr:      | <b>59</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: |                 | Andelsnr: |           | Leilighetsnr: |           |          |  |
| Byggeår:    | <b>- Ukjent</b> |           |           |               |           |          |  |
| Boligtype:  | <b>Enebolig</b> |           |           |               |           |          |  |

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

#### Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.  
Saltak som er belagt med skifer takstein.  
Swedoor ytterdør i malt utførelse, vinduer / skyvedør med 1 og 2-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, spon og malt betong.  
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.  
Himling er i hovedsak belagt med malte tak ess plater og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 194 ltr. vvb. og zaptec go elbillader i carport.

Oppvarming: luft til luft varmepumper, vedovner og elektrisk gulvvarme på begge bad.

#### Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar stedvis i karm og stedvis manglende overgangslister.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av carport m/ bod.

Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse        | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--------------------|-----------------------------------------------|
| 2013 | Carport ble bygget | Nei                                           |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

Ikke måleverdige arealer som skyldes 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: Enebolig

#### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 83  | 83                         | 0                           | 0                          | 36                              |
| Kjeller   | 72  | 72                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Loft      | 29  | 29                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 184 | 184                        | 0                           | 0                          | 36                              |

#### Gulvareal

| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft      | 72              | 29                  | 43                                  |
| Totalt m² | 72              | 29                  | 43                                  |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                            | Beskrivelse S-Rom                 |
|------------------|------------|------------|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. etasje        | 83         | 83         | 0         | Gang, trapperom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.            |                                   |
| Kjeller          | 72         | 62         | 10        | Gang, trapperom, bad, soverom og åpen kjellerstue / kjøkken. | Matbod på 2 kvm. og bod på 8 kvm. |
| Loft             | 29         | 0          | 29        |                                                              | Uinredet loftsrom m/ trapp.       |
| <b>Totalt m²</b> | <b>184</b> | <b>145</b> | <b>39</b> |                                                              |                                   |

Kommentar til arealberegning

Utover overnevte areal er det etablert carport m/ bod på 30 kvm. (bod 6 kvm.)

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal)

Takhøyde 1 etg. målt i stue 2,35 mtr. og kjeller, målt i kjellerstue 2,13 mtr.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



|                                                                                                                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                          | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                  | Ja               |
| I følge eier er det lagt ny drenering mot Nord og Øst i 2013.                                                                                           |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                                           | Nei              |
| 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?                                                                            | Ja               |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                            | Ja               |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                          | Ja               |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                               | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                        |                  |
| <b>TG-3</b>                                                                                                                                             |                  |
| Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast og topplst / klemlst.                                                                          |                  |
| Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. |                  |
| Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.         |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                           |                  |
| Anbefaler utbedringer av drenering må og fuktsikringe. (se punkt "rom under terreng" for mer info)                                                      |                  |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                              |                  |
| <b>150 000 - 300 000</b>                                                                                                                                |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                                                   | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                      |                   |
| <b>TG-IU</b>                                                                                                                                      |                   |
| Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader. |                   |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler kontroll av grunnmur ved oppgradering av drenering og rom under terreng.

## 6.3 Rom under terreng



|                        |          |
|------------------------|----------|
| Type rom under terreng | Innredet |
|------------------------|----------|

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------|----|

I følge tidligere eier er kjeller innredet i 2005.

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
|-----------------------------------------------------------------------|----|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

**Oppsummering av rom under terreng****TG-3**

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det registreres også tegn etter borebiller i tak.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Merker etter borebiller bør også holdes under oppsyn.

**Utbedringskostnader****150 000 - 300 000**

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

|      |                   |
|------|-------------------|
| Type | Balkong, Terrasse |
|------|-------------------|

Sørøst vendt balkong på 24 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via skyvedør fra stue.

Vest vendt terrasse på 12 kvm. Belagt med terrassebord bak carport.

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

I følge eier er terrasse v/ carport bygget i 2014 og ny balkong mot Sørøst i 2015.

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
|------------------------------------------------------|-----|

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
|-----------------------------------------------------------------|-----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
|---------------------------|----|

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

## 6.5 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Swedoor ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, vinduer / skyvedør med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør byttet i 2012, kjellerstue vindu 2021, kjellerbod vindu 2021, soverom kjeller 2008, bad kjeller 2002, loftsvindu 1987, soverom 1 etg. 2014, kjøkken / stuevinduer 2022 og glass i syvedør 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmar / dører, ytterdør tar i karm og noe råteskade i nedre kan på loftsvindu mot Vest.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler overflatebehandling av slitte vinduskarmar, justere ytterdør og bytte vindu med 1-lags glass og loftsvinduer.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge eier er hele huset malt utvendig i 2009 og ny kledning mot Vest i 2022.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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?                                                                                                                                                                        | Ja          |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning, benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting og stedvis ikke synlig bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                     |             |
| Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedring av lufting / musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.                                                                                          |             |

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type loft                                                                                                        | Kaldtloft   |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                             | Ja          |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                             | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                     | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                            | <b>TG-1</b> |
| Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. |             |

## 6.8 Renner og nedløp

|                                                                                                                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                     | Plast       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                        | Ukjent      |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                  | Ja          |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                                                  | <b>TG-2</b> |
| Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørvest, slitte takrenner / nedløpesrør. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpesrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                            |             |
| En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.                                                                                             |             |

## 6.9 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         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                | <b>TG-2</b> |
| TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.                                                   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                         |             |
| Anbefaler utvidet kontroll av tak ved legging av ny taktekking.                       |             |

## 6.10 Taktekking

|                                                                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type tekking                                                                                                               | Skiferstein      |
| Inspisert fra                                                                                                              | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                     | Ja               |
| I følge eier er det montert nytt mønebeslag og nytt pipebeslag i 2017.                                                     |                  |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                           | Ja               |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                          | 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>      |
| Det registreres stedvis noe mose på taket og taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                              |                  |
| Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder.                   |                  |

## 6.11 Utstyr på tak

|                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det krav til snøfanger?                                         | Nei         |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja          |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                               | <b>TG-1</b> |
| I følge eier er det montert takstige til feier i 2017.             |             |

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja                                |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-3</b>                       |
| <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15mm. avvik i kjeller gang, målt fra ytterdør til 1 mtr. fra ytterdør mot Øst. 35 mm. avvik i kjellergang, målt fra baderomsdør til vegg mot Øst. 35 mm. avvik i kjellerstue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 45 mm. avvik i uinredet loftsrom, målt fra vegg mot Vest til 2 mtr. fra vegg mot Øst. 15 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord.</p> <p>I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.</p> |                                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |
| <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. og ved innredning av loft bør det legges nytt spongulv.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>                                                                                                                                                                                                                |                                   |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Ingen umiddelbar kostnad</b>   |

## 6.13 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                                    |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type pipe                                                                                                          | Tegl   |
| Er det montert ildsted?                                                                                            | Ja     |
| Type ildsted                                                                                                       | Vedovn |
| <p>I følge eier ble det montert ny vedovn i 2012.</p> <p>Jøtul vedovn stue 1 etg. og Varde vedovn kjellerstue.</p> |        |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                        | Ja     |

|                                                                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                   | Nei                 |
| Skorstein over tak er innsisert fra:                                                                          | Fra bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                        | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                            | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                      | <b>TG-2</b>         |
| Det ble utført tilsyn / feiing 10.09.2021 avvik på vedovn i kjellerstue.<br><br>kjøkkenskap inntil skorstein. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                 |                     |
| Anbefaler utbedring av avvik iht. feiie / tilsynsrapport.                                                     |                     |

## 6.14 Kjøkken: 1 etg.

### 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> |
| Kjøkken fra 2005 m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate / overskap v/ vask og koketopp, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøøl / frysenskap.<br><br>I følge eier er det monteret Ny benkeplate, koketopp og stekeovn i 2012 |             |

### Avtrekk

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                        | Mekanisk    |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-1</b> |

## 6.15 Kjøkken: Kjeller

### Overflater og innredning

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blande batteri og komfyr.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

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

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke samsvar mellom byggetegninger og faktisk bruk.

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?

Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, men det er ferdigattest for carport.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslokker er utgått på dato (anbefaler å kjøpe ny brannslokker)

## 6.17 Trapp



#### Beskrivelse

Innvendig trapp fra kjeller til 1 etg. er en åpen tretrapp. 1 etg. til loft er en lukket tretrapp og utvendig kjellertrapp er i støpt betong.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

#### Oppsummering av trapp

**TG-3**

Det registreres manglende rekkverk og håndløpere i utvendig kjellertrapp og loftstrapp.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende rekkverk og håndløpere.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.18 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?

Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det registreres klunkelyd i avløpet ved bruk av kjøkkenvask 1 etg.

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

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler utbedring av lufting, ellers ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

I følge eier er det montert ny vannutkaster i 2012 og nytt manometer v/ hovedstoppekran i 2021.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

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 har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

## 6.20 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

|                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                | Ja          |
| I følge eier er det byttet sikringsskap i 2008, montert fotocelle på utelys i 2009, zaptec elbillader montert i 2024 og strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2024. |             |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                               | Ja          |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                     | Nei         |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                          | Nei         |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                      | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                   | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                          | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det er utført eltilsyn 29.10.2008, utført av lyse uten avvik.                                                                                       |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                         |             |
| Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.                                                                                    |             |

## 6.21 Varmesentral

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type anlegg                                                                                                                   | Varmpumpe |
| Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue og Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i kjellerstue.              |           |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                             | Ja        |
| Panasonic luft til luft varmepumpe i stue montert i 2005.<br>Panasonic luft til luft varmepumpe i kjellerstue montert i 2007. |           |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                            |           |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.                                                               |           |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                            | Ukjent    |

**Oppsummering av varmesentral****TG-1**

Anbefaler service på varmepumpen.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

194 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-1**

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilerings via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad 1 etg. og begge kjøkken.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Det registreres manglende ventilasjon på soverom 1 etg. mot Nordvest. (vindu uten luftespalte)

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler å montere ventil på yttervegg i soverom 1 etg. mot Nordvest.



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge eier er badet pusset opp i 2006.

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

**TG-3**

Det registreres 4 mm. motfall på gulv i dusjsonen, målt fra sluk til hjørne mot Nordøst.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Evt. lekkasje fra toalett eller vask vil ikke nå sluket, men vil renne ut på gangen.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fallforhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Ved oppgradering av bad bør det flystes tilstrekkelig fall til sluk.

### Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-2</b> |
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.                        |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                |             |
| TG-2 pga. alder på tettesjikt.                                                                     |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                               |             |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjhjørne.                |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                    | Ja          |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                    | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                        | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                      | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke etablert drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner. |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                     |             |
| Anbefaler å etablere drenering for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd sisterner. |             |

### Ventilasjon

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                   | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-1</b>      |

### Fuktmåling

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-1</b> |

### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|



## Overflate

|                                                                                                                                                                                                        |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                               |             |
| Belegg på gulv og malt strietapet på vegger.                                                                                                                                                           |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                 | Ja          |
| I følge eier er det montert nytt toalett i 2012.                                                                                                                                                       |             |
| 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?                                                                                                                                                       | 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         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                      | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.                                                                                                                                                           |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                     |             |
| Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fallforhold anbefales det å fortsatt bruke badekar eller dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. |             |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | 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    |

|                                                                                                                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| <p>Det registreres utette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                             |             |
| Anbefaler å tette rørgjennomføringer til badekar og vaskemaskin. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.                                                          |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                           |             |
| Det er etablert servant, klosett, badekar og opplegg til vaskemaskin. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                | Ja          |
| Er det innebygd systerne til klosett?                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                  | <b>TG-2</b> |
| Det registreres skade i badekar (kun estetisk)                        |             |

### Ventilasjon

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Type ventilering                                   | Naturlig            |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                 | <b>TG-3</b>         |
| Det er kun etablert naturlig ventilasjon på badet. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                |                     |
| Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.              |                     |
| <b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>             | <b>Under 10 000</b> |

### Fuktmåling

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-1</b> |

### Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

## 6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant