

# Røsslyngvegen 2 D 4351 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2015

BRA: 176 m<sup>2</sup>

BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

23

TG-2

11

TG-3

0

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29104>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).  
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Avdekke resterende grunnmurs plast, eventuelt montere klemlist.  
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.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

- Løs festet beslag under terrassedør. 1.etasje.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.
- Terrasse dør henger, lås noe stri å betjene.
- Mangelfull tetting/list mellom terrassedør/vindu 1 .etasje.
- Mindre svelling i foring stuevindu 1. etasje øst, ingen utslag på fukt.
- Avskalling i overflate ytterdør vaskerom/bi-inngang, dør tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering.

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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt sør/øst.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Kontroll/utbedring av øvrige merknader.

## Yttervegger

### Oppsummering

Utvendig kledning fra byggeåret.

Normal slitasje, påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet, hovedsakelig omliggende dører/hjørner.
- Noe mindre utluftning av kledning nordside.
- Tilsynelatende liten utluftning i overgang tak/vegg.
- Det er ikke opprettet drengs/luftespalte over vindu/dører.
- Korrodering i ventil hetter, ikke tilstrekkelig fest mot sør

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

Anbeflaer å justere/supplere museband.

Kontroll/opprette luftespalter, da tenker jeg i hovedsak tak/vegg.

Feste klødningsbord/list omliggende vindu nord.

Feste ventilhette, overflatebehandle og sjekke tetthet mot vegg.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og hvit laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Svelling/avskalling i fronter omliggende vask/oppvaskmaskin.
- Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.
- Enkelte fronter behøver justering.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Behandle skadet fronter.

Justere enkelte fronter.

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje, og spenninger i overflater.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.

Registrert iring og ulyd i ventilasjonsaggregat. Anbefaler service.

### Anbefalte tiltak

Kontroll/service av anlegget.

## Våtrom: 2. etasje - Bad

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Stedvis riss i sillikonfuger.
- Kraclering i fuge over dør.

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 tetting mot dørterskel, eventuelt montere dusjkabinett.

### Oppsummering av ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll/rengjøring av deksel/kanal.

## Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel bod. Ved eventuell lekkasje kan bod rom påføres fuktskader.
- Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

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 tetting ved dørterskel til bod.

Sillikonere i overgang flis/røroppstikk i gulv.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.

Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sillikonere omliggende røroppstikk i gulv.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Stedvis noe brukslitasje og vannmerker i parkett, påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder.

Registrert riss/sprekker i enkelte innvendige hjørner.

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
18.3.2025

Rapportdato  
23.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: René Ramstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

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



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Røsslyngvegen 2 D, 4351 Kleppe

Kommunenr: 1120

Gårdsnr: 45

Bruksnr: 657

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med grunnmur/ringmur/plate i betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.  
Etasjeskillet i tre bjelkelag.  
Saltak i antatt tre som er som er teknet med papp.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen er i normal god stand iht. alder.  
Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	79	79	0	0	18
1. etasje	75	75	0	0	17
Garasje	22	0	22	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>176</b>	<b>154</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>35</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	79	79	0	Stue/gang, 4 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
1. etasje	75	69	6	Entre/gang/stue/kjøkken, vaskerom/bi-inngang og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Garasje	22	0	22		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>176</b>	<b>148</b>	<b>28</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.  
Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

1 .etasje  
Terrasse - 18 m2 - TBA

2. etasje  
Terrasse - 17 m2 - TBA

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke resterende grunnmurs plast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

**Oppsummering av grunnmur og fundament**

TG-1

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.  
Ingen spesielle merknader på synlig del av mur utvendig.

## 6.3 Støttemur

## Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

**Oppsummering av støttemur**

TG-1

Det registreres manglende fuktsikring, og mindre riss/saltutslag i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike støpte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

**Oppsummering av rom under terreng**

TG-1

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse, Platting

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hageanlegg rekkverk/terrasse/platting oppført av forrige eier mellom 2020-2023

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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen spesielle merknader utover normal slitasje/tørkesprekker, stedvis noe retningsavvik. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget, ingen behov for tiltak.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Løs festet beslag under terrassedør. 1.etasje.</li> <li>-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler.</li> <li>-Terrasse dør henger, lås noe stri å betjene.</li> <li>-Mangelfull tetting/list mellom terrassedør/vindu 1 .etasje.</li> <li>-Mindre svelling i foring stuevindu 1. etasje øst, ingen utslag på fukt.</li> <li>-Avskalling i overflate ytterdør vaskerom/bi-inngang, dør tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, da spesielt sør/øst.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Kontroll/utbedring av øvrige merknader.

## 6.7 Yttervegger

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

### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Utvendig kledning fra byggeåret.

Normal slitasje, påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.
- Museband er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet, hovedsakelig omliggende dører/hjørner.
- Noe mindre utluftning av kledning nordside.
- Tilsynelatende liten utluftning i overgang tak/vegg.
- Det er ikke opprettet drengs/luftespalte over vindu/dører.
- Korrodering i ventil hetter, ikke tilstrekkelig fest mot sør

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

Anbeflaer å justere/supplere museband.  
Kontroll/opprette luftespalter, da tenker jeg i hovedsak tak/vegg.  
Feste kledningsbord/list omliggende vindu nord.  
Feste ventilhette, overflatebehandle og sjekke tetthet mot vegg.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på 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>
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

## 6.9 Renner og nedløp

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

## 6.10 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-1</b>
<p>Ingen spesielle avvik registrert utover begrenset luftspalter. Ingen registrert skader.</p> <p>Anbefaler nærmere gjennomgang konstruksjons oppbygging/lufting.</p>	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
<p>Taket er tekket med papp antatt fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder. Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.</p>	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
<p>Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.</p> <p>Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>	

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og hvit laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

-Svelling/avskalling i fronter omliggende vask/oppvaskmaskin.

-Svelling i bunnplate under frys, ingen utslag på fukt.

-Enkelte fronter behøver justering.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Behandle skadet fronter.

Justere enkelte fronter.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

**TG-1****6.14 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Løs festet røykvarsler i stue 1 .etasje.	

**6.15 Trapp**

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei



Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Innvendig trapp fra byggeåret, stedvis noe brukslitasje, og spenninger i overflater. Ingen umiddelbar behov for tiltak.	

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
<p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

## 6.17 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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Bygningens vannrør antatt fra byggeåret. -Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg utover stedvis iring.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>El-bil lader i garasje montert i 2022. Ny måler 2016.</p>	
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.  
Samsvarserklæring for montering av el-bil lader ikke fremlagt.  
Det foreligger samsvarserklæring for el-anlegg for øvrig.

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 bygningssakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

## 6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft fra byggeåret, iring på røropplegg utedel, ellers ingen avvik registrert eller opplyst.  
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.  
Anbefaler jevnlig service av anlegget.

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

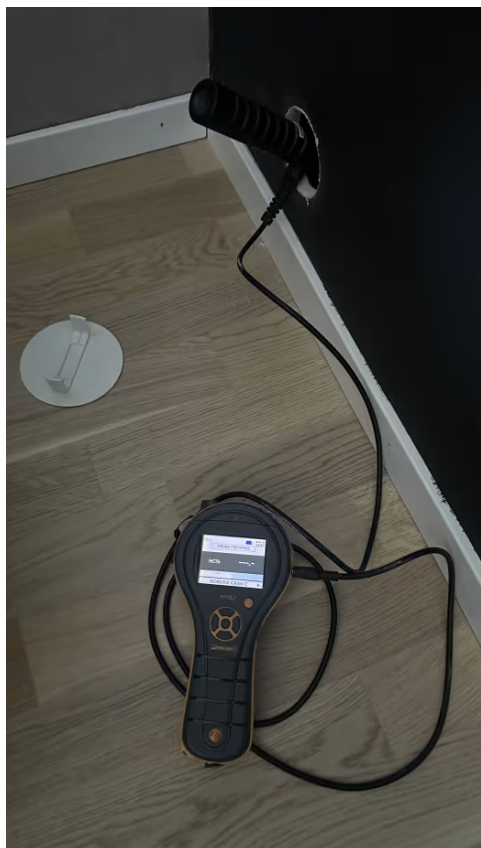
Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2015	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
<p>Bereder fra 2015, ingen avvik registrert.</p> <p>Utstyr sanitærinstallasjoner  Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.  Ingen avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.  Registrert iring og ulyd i ventilasjonsaggregat. Anbefaler service.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kontroll/service av anlegget.	



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning, badekar, og vegg hengt toalett.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnische.  
 Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnische.  
 Ca 4 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist ved badekar.  
 Ca 28 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.  
 Sluk under badekar er ikke besiktet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? 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? Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Stedvis riss i sillikonfuger.
- Kraclering i fuge over dør.

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 tetting mot dørterskel, eventuelt montere dusjkabinett.

## 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, badekar, og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Stedvis noe mindre bruksmerker/svelling i overflate innredning.	

### Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Ikke tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Kontroll/rengjøring av deksel/kanal.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

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

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

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.23 Våtrom: 1.etasje - Bad****Overflate**

## Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis, sparklet og malt vegg, med flis på vegg i dusjnisen.  
 Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, og vegg hengt toalett.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusjnisen.  
 Ca 2 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnise.  
 20 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.  
 Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt.

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.

**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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning, og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Stedvis noe bruksmerker i overflate innredning.	

### Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### 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-0</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsoner uten å påvise avvik.	

### Dokumentasjon



Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.24 Våtrom: 1.etasje - Vaskerom/bi-inngang

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og sparklet og malt vegg overflate.  
 Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann, utslagsvask, og vetnitlasjonsaggregat.  
 (Rørøpplagg for sentralstøvsuger)  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.

Ca 16 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. 25 mm terskel, synlig oppbrett av membran.  
 Ca 11 mm fall fra gulv ved dør bod til topp slukrist. 30 mm terskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Ikke synlig oppbrett av membran ved dørterskel bod. Ved eventuell lekkasje kan bod rom påføres fuktskader.

-Lav oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv.

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 tetting ved dørterskel til bod.

Sillikonere i overgang flis/rørøpstikk i gulv.

### 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Lav oppbrett av membran omliggende rørøppstikk i gulv. Ellers ingen spesielle merknader på synlig opplegg.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Sillikonere omliggende rørøppstikk i gulv.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann, utslagsvask, og vetnitlasjonsaggregat.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert.	

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.25 Øvrig: Innvendig dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse.  
Normal slitasje i overflater, stedvis noe slitte låskasser.  
-Dør til stort soverom sør tilslutter karm skjevt.

### 6.26 Øvrig: Innvendige overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Stedvis noe brukslitasje og vannmerker i parkett, påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming av toppdekke av en viss alder.  
Registrert riss/sprekker i enkelte innvendige hjørner.  
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

### 6.27 Øvrig: Garasje - 22 m2

#### Beskrivelse

Garasje oppført med grunnmur/ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Pulttak i tre som er teknet med papp.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Aluminiums port m/port åpner.

#### Merknader:

- Port åpner skiftet mars 2025. - Port og dørsenter as
- Stedvis liten luftning bak kledning, ikke registrert bruk av musetetting
- Hems oppført i 2022.
- Øvre del av tak er ikke tilstrekkelig sikret fra terrenget.
- Vannmerker/fukt i vegg plate ved ytterdør skyldes avrenninger/tørk av klær.
- Mangelfull sikring av garasje tak/terreng. Tg:3

Anbefaler bedre sikring. Estimerte kostnader 5- 10000,-

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 forøvrig.

## 6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant