Bennetters gate 2 A
4024 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	1935
BRA:	112 m^2
BRA-i:	107 m^2
Rapportdato:	16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	12	3	0

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S
terje@tefteiendom.no
91174769
Bennetters gate 2 A
4024 Stavanger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/40066

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG 3 på grunn av synlig fukt tak under balkong (bod med utvendig adkomst). Fukt-målinger i sems i tak viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader
Vinduer og dører	TG 3 på grunn av fukt/råteskade på dør til utvendig bod og takvindu på loft.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måle-avvik.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Grunnmur og fundament	TG 2 på grunn av sprekker i utvendige murte/pussede fasader.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade i rekkverk.
Yttervegger	TG 2 på grunn av blant annet. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er ikke registrert bruk av muse-tetting mellom kledning og vegg-konstruksjon
Skorstein over tak	TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.
Takkonstruksjon og loft	Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og takvindu på loft. Tett dør til kott er ikke er etablert mellom innredet del og kott.
Taktekking	TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 på grunn av membran ikke har tilstrekkelig høydeforskjell (etter gjeldene krav fra 2016) fra topp sluk-rist til membran ved terskel
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Våtrom: Bad. - Overflater	Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	Som valg av referanse for brukstid settes 10 år, eller boligen passerer forventet brukstid innenfor de inneværende 5 år.
Våtrom: Bad. - Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde er 2 m.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp, støttemur har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverks-høyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2026

Rapportdato
16.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hajir Ebrahimi**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **if**

Telefon: **91174769**
Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bennetters gate 2 A, 4024 Stavanger**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	91	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1935** - Ref. Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Skrånet tomt. Felles eiet.

OM BYGGEMETODEN
Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker/teglstein som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

2 etasje. Laminat på gulv. Malt vegg og tak.
Loft. Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING
2 etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv vaskerom og bad.
Loft. Elektrisk. Panelovn.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2014 - byttet vindu og inngangsdører.
2016 - oppgradert vaskerom og bad med ny membran, fliser og innredning.
2016 - oppgradert el-anlegg med nytt sikringsskap, sikringer og installasjon.
2016 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2016 - nytt rør-opplegg med rør i rør skap.
2016 - nye sluker og avløpsrør innvendig.
2016 - ny laminat på gulv.
2016 - malt innvendig.
2016 - innvendig drenering i kjeller.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON
Boligmasse med flere oppgraderinger i nyere tid.
Fremstår ellers med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 3 stk. TG 3 og 15 stk. TG 2 i rapporten. Det gjøres oppmerksom flere tilstands-grader er satt for hele boligen. Utgifter til utvendig vedlikehold og utbedringer fordeles normalt etter sameie-brøk. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**84**	**79** Romfordeling: Entre/gang, trapp, 2 soverom, vaskerom/teknisk rom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning.	**5** Romfordeling: Bod med utvendig adkomst.	**0**	**6**
Loft	**28**	**28** Romfordeling: Trapp, gang/kontor 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m^2	**112**	**107**	**5**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal i 2 etasje er målt til 79 m2. Areal til felles gang/trapp (2, 3 m2) er ikke tatt med i arealet. Tak høyde målt i stue 2 etasje 2, 4 m2. Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 6, 18 m2. Loft er målt til 27, 7 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er utført innvendig drenering i kjeller. Drenering på utside av boligen er fra opprinnelig byggeår.

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?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmurs-plast. 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. Terrenget rundt boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Overflatevann fra halv-tak fra overbygg ved inngang og balkong går til bakke. Innvendig kjeller tilhører annen bo-enhet og er ikke kontrollert TG-IU. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år. Eventuelt kontrolleres med kamera. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

6.2 Grunnmur og fundament





Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur av betong/murt tegl/spare-stein som er pusset utvendig.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG 2 på grunn av sprekker i utvendige murte/pussede fasader. Vann som trekker inn i sprekker og fryser kan føre til frostsprengning i puss og tegl, som igjen kan gi større avskalling og skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Rom under terreng



Synlig fukt i tak under balkong.



Ved fukt-søk i sems mot tak er det registrert forhøyede verdier.

Type rom under terreng	Annet

Bod med utvendig adkomst.

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

TG 3 på grunn av synlig fukt tak under balkong. Fukt-målinger i sems i tak viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.
I bygninger av denne alderen må det kunne antas at det ikke er benyttet diffusjon sperre mot grunn. Dette kan resultere i at vann/fukt kan trekkes inn i betongen/konstruksjon.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes for å utbedre årsak til fukt/lekkasje i dekke.

Dette indikerer fuktproblemer som kan skade gjenstander som er ømfintlige for fukt, som tekstiler, bøker, treverk og elektronikk. Oppbevaring av slike gjenstander frarådes. Bod med utvendig adkomst er felles for 3 stk. boenheter og utvendig vedlikehold/utbedring fordeles normalt etter sameie-brøk. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for ny tekking på balkong over felles boder. Se prospekt for vedtekter til sameiet for fordeling av utvendig vedlikehold.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**



Ved fukt-søk i sens på gulv er det registrert forhøyede verdier.

6.4 Balkong, terrasse, platting





Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er tekket etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Fukt/råteskade i rekkverk på er observert.
Eventuell opp-kant ved dør og vegg er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Terrasse/balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/terrassen er bygget opp.

Tilstand til tekking vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Vurderes på bakgrunn av alder. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Fall lot seg ikke kontrollere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes at rekkverket med fukt-skade/råte må repareres (bytte skadede deler) eller skiftes helt ut i tiden som kommer. Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger og tiltak deretter. Intervall 2 - 8 år.





6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og terrasse-dører i 2 etasje er byttet 2014. Takvindu er ikke byttet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Terrasse-dør fremstår som vær-slitt.



Spredt fukt/råteskade på takvindu på loft.



Takvindu fra 1986.



Fukt-merker/råteskade på karm/foring.

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.
Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på dør til utvendig bod og takvindu på loft.

Vindu som er byttet 2014 fremstår med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dør til utvendig bod og takvindu på loft må påregnes.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.
Prisoverslag for bytte av takvindu pr stk. 30000 - 50000 kr.

Prisoverslag er sjablongmessig. Ved bytte av vindu og dør anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Terrasse-dør og vindu fremstår som vær-slitt. Normalt utvendig vedlikehold må påregnes.
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning

Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres sprekker i fasadene. Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
TG 2 på grunn av blant annet. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er ikke registrert bruk av muse-tetting mellom kledning og vegg-konstruksjon.
MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Råteskader i bordkledning kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og bakenforliggende vegg-konstruksjon dersom tiltak ikke foretas. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagere får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.

6.7 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

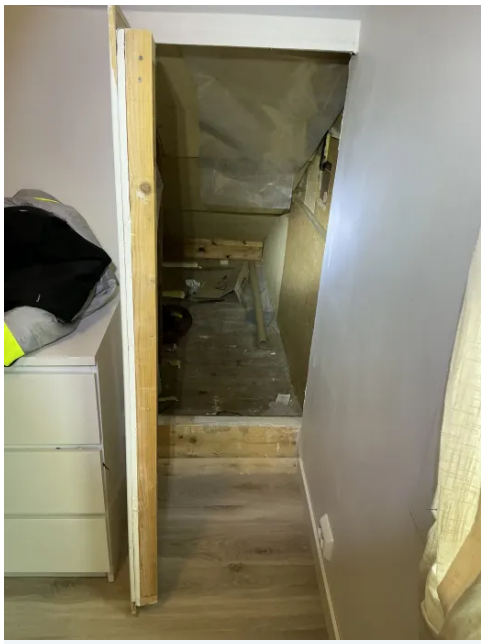
TG 2 pipe og beslag over tak på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Piper bør impregneres med silikonbasert væske med jevne mellomrom for å beskytte mot fuktinntrengning.

Takbeslag, inkludert pipebeslag, bør inspiseres årlig og vedlikeholdes etter behov. Generelt kan man forvente at beslag har en levetid på 20-30 år. Stein og fuge kontrolleres. Ny puss påføres. Intervall 20 - 35 år. Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

6.8 Takkonstruksjon og loft

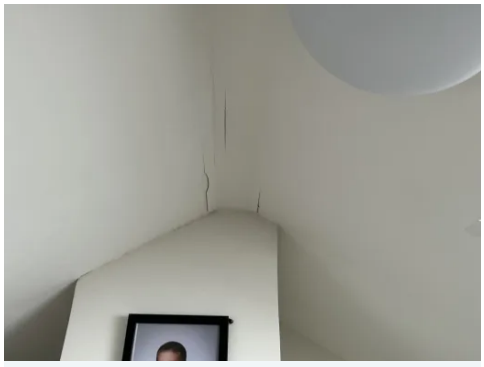


Adkomst til kott via dør på soverom 2 etasje.





Del av plast/damp-sperre er ikke ikke ferdigstilt.



Sprekker i tak på innredet del.

Type takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjon er igjen-kledd og er ikke tilgjengelig for kontroll.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og takvindu på loft. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Det vil ikke være unormalt borebille/morr i takkonstruksjoner av denne alder. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Tett dør til kott er ikke er etablert mellom innredet del og kott. Manglende damp-sperre gjør at varm, fuktig luft fra oppholdsrommet kan stige opp og trenge inn i isolasjonen eller de bærende bygningsdelene mot loftet. Når denne fuktige luften møter kaldere partier på loftet, kondenserer den til vann. Dette kan føre til fuktskader, svekket isolerings-evne.

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU på grunn av takkonstruksjon/lufting ikke er kontrollert. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke og kott er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres isolerte/tette dør til kott for å hindre at varm luft komme inn på kott og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at damp-sperre på den varme siden er intakt og uten hull. Det anbefales inspeksjon av lufting/takkonstruksjon når forholdene tillater det.

6.9 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Yttertak er byttet etter byggeår. Alder er usikkert.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør og eventuelle tiltak deretter.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Enkelt gliper i skjøt på parkett.

Type	Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Ved enkel nivellering i 2 i gang etasje er det registrert en høydeforskjell på 30 mm.
Ved enkel nivellering på loft er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.11 Kjøkken



Maling på silicon-fuge ved koketopp er flasset av. Vurderes som normal slitasje.

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

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert kjøl/fys.
Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungere med enkel test. Det gjørs oppmerksom at kjøkken- avtrekk har overgått sin garantitid (5 år).

6.12 Lovlighet / HMS

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 branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet , eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde er 2 m.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp, støttemur har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverks-høyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, vaskerom og bad 2016. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke etablert egne stake-punkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitær-installasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Det anbefales at alle vannlåser renses, etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Utvendig stikkledning er ikke vurdert. TG 2 på grunn av alder.

6.14 Vannledninger



Rør-fordeling er ikke merket. Sprut-deksel er ikke montert.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør med rør - rør skap er skiftet i forbindelse med oppgradering 2016. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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?	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-1

Rør i rør skap er plassert i vaskerom.
Avløp med utkast i vegg. Avløp er ikke funksjons-testet.
Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Waterguard er installert i seksjon under vask på kjøkken.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. TG 2 på grunn av alder.

Det anbefales å merke rør-fordeling å etablere sprut-deksel i rør i rør skap.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Installasjon er oppgradert med nytt sikringsskap og automatsikringer 2016.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg datert 13.03.2016.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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

Oppsummering av elektrisk

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler på yttervegg og lukke-vindu med spalte-ventil.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig ventilasjon med klaff-ventiler på yttervegg og lukke-vindu med spalte-ventil.
Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås. Det anbefales å installere balansert ventilasjon.





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv er belagt med fiser. Sokkel-flis på vegg. Malt vegg og tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2016. Opplysning gitt av eier.	
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**
Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 7 mm. Overflater fremstår med normal slitasje.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

TG 2 settes på bakgrunn av membran ikke har opp-kant (25 mm) ved terskel. Det gjøres oppmerksom på at membran likevel kan fungere i lang tid fremover.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning fremstår med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig avtrekk med ventil i vegg. Lufte-spalte i dør.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon er ikke fremvist. Se egenerklæring for dokumentasjon.	

6.19 Våtrom: Bad.



Vindu er plassert i våt-sone/dusj-sone.





Det er flere lag med veggplater og planke-vegg bak. Hulltaking på vegg/plate og sems er derfor ikke mulig. Ved fukt-søk i planke-vegg er det ikke registrert unormale verdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2016.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 17 mm. Del av gulv er flatt uten fall med delvis mot-fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Lokalt fall i dusj-sone. Dusj-sone er nedsenket. Vindu er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere fast skjerming av vindu slik at vindu ikke blir utsatt for fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

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

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

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

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membran er synlig under klem-ring. Smøremembran er synlig over klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Som valg av referanse for brukstid settes 10 år, eller boligen passerer forventet brukstid innenfor de inneværende 5 år. På befaringsdagen er membraner ca 9 år. Våtrom fungere fint, men har en redusert gjenværende brukstid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.
Speil.
Dusj-vegg.
Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drens-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. Bytte av dørblad må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg og til-luft fra luftespalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg og til-luft fra luftespalte ved dør. På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.	

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 hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Hulltakingen er gjennomført fra tilstøtende rom mot våt-sone, uten at det ble påvist avvik. Fugene mellom flisene er ikke helt tette, og det er derfor ikke uvanlig at noe fukt kan forekomme mellom flisene og membranen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon er ikke fremvist. Se egenerklæring for dokumentasjon.	

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral