

# Borgendammen 6B

## 2040 KLØFTA

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1986

BRA: 171 m<sup>2</sup>

BRA-i: 171 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

15

TG-2

23

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33974>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

##### Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes oppgradering av dreneringen i tiden som kommer. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

#### Balkong, terrasse, platting: Sekundærterrasse

##### Oppsummering

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.  
Terrassebordene bærer preg av slitasj etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.

##### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav.  
Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.

#### Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

##### Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.  
Terrassebordene bærer preg av slitasje etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.

##### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav.  
Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.

#### Balkong, terrasse, platting: Balkong

##### Oppsummering

Rekkverket blir målt til 90cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.  
Håndløperen er værslitt.

##### Anbefalte tiltak

Det er ikke krav op utbedring av rekkverkshøyde.  
Håndløper må skiftes, men det er ikke umiddelbare behov for dette.

#### Vinduer og dører: Ytterdør

##### Oppsummering

Døren har nådd halvparten av sin levetid, og må skiftes for å lukke avviket. Det er imidlertid ikke registrert avvik utover dette.

##### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må døren skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

## Vinduer og dører: Vinduer

### Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

### Anbefalte tiltak

Vinduer må påregnes utskifting.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for å utbedre forholdet vedr. lufting.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det registreres svertesopp på takoppløft.

Eier opplyser om at dette har vært der over lengre tid, men at det ikke er et pågående problem.

### Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Anlegget har nådd halvparten av forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak

Det registreres ikke behov for utbedringstiltak i dag. Men det kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Det registreres også slitasje på taksteinenes overflate.

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

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket måmtekkingen skiftes. Men det er ikke registrert umiddelbare behov for dette idag.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa er en eldre levapipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes pipefornyning.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.  
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres tiluft til rommet.  
Ved implementering av innebygget sistene var det ikke et krav om drepsåpning.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert avvik utover alder, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er etablert fordelerskap på vaskerom i kjeller.  
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Det registreres ikke behov for oppgraderinger på anlegget, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg.

---

## Varmesentral: Varmepumper

### Oppsummering

Da det ikke er utført service siste 5 år på anleggene, utløses tilstandsgraden.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales derfor å utføre en service på varmepumpene.

---

## Våtrom: Bad - underetasje

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 25mm.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Innhentet dokumentasjon og eller bilder om mulig.

### Oppsummering av sanitærutstyr

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

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget sistene var det ikke et krav om drepsåpning.

---

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 20mm.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det kan ikke konstateres tettesjikt i gulvet.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon bør fremvises.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke et krav om dreksåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er i etterkant av at byggetegninger ble etablert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er oppført på eiendomsverdi at boligen er "tatt i bruk".

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

Branskiller etablert før 2010, tilfredstiller sansynligvis ikke krav til brannskille.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom under terreng tilfredstiller ikke krav til rømning. Dette gjelder spesielt stuene.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.8.2025**

Rapportdato  
**3.9.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Bente Margrethe Weimand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Eirik Kalheim** Telefon: **98855334**  
Firma: **Taksthuset 1 AS** Epost: **ek@th1.no**  
Adresse: **Briskeveien 38, 1405 Langhus**



#### Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Borgendammen 6B, 2040 Kløfta**  
Kommunenr: **3209** Gårdsnr: **47** Bruksnr: **118** Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: **1986 - Eiendsomsverdi**  
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Opplysninger gitt:  
Nytt bad etter 2006.

Følgende er gjort på bad, vaskerom, bad kjeller og toalettrom:

Arbeid utført – WC-rom i 1. etasje  
Rørleggerarbeid:

Installasjon av rør til vegghengt toalett  
Installasjon av rør til servant  
Montering:

Vegghengt toalett montert  
Servant montert i bærende jernkonstruksjon  
Avløpsrør installert i henhold til TEK10-standard

Arbeid utført – Bad i kjeller  
Rørleggerarbeid:  
Installasjon av fordelerskap  
Rørføring til vegg og badekar  
Montering:

Vegghengt toalett montert  
Installasjon av vannarmaturer  
Montering av blandebatterier til vask og dusj  
Installasjon av Sito70 vaskeblandebatteri med klart glass

## Standard

### 1. etasje

Toalett: Flis på gulv og la,inst på innvendige vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc og servantskap.

Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Trapp.

Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin, platetopp og mikroovn.

Stue: Parkett på gulv, og brystpanel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

### 2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling , stedvis tapet. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv, og brystpanel og tapet på vegger. Takess i himling , og stedvis taper.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjnisje, mekanisk avtrekk og servantskap.

Gang: Laminat på gulv, og malt panel og malt tapet på vegger. Takess og malt panel i himling. Trapp.

### Sokkel

Stue 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Varmepumpe. Skyvedørsgarderobe.

Stue 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang: Belegg og tregulv, og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, veggmontert wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk.

Bod 1: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

### Innhold

#### Primærrom:

1. etasje: Toalett, gang, kjøkken, stue.

2. etasje: 3 soverom, bad, gang.

Sokkel: 2 stuer, gang, bad, vaskerom.

#### Sekundærrom:

Sokkel: 2 boder.

### Byggemåte

2-mannsbolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg        | 171        | 171                        | 0                           | 0                          | 18                              |
| Garasje          | 34         | 0                          | 34                          | 0                          | 0                               |
| Uthus            | 10         | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>215</b> | <b>171</b>                 | <b>44</b>                   | <b>0</b>                   | <b>18</b>                       |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 65         | 65                         | 0                           | 0                          | 13                              |
| 2. etasje        | 50         | 50                         | 0                           | 0                          | 5                               |
| U. etasje        | 56         | 56                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>171</b> | <b>171</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>18</b>                       |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 130 | 65    | 65    |                   |                   |
| 2. etasje | 50  | 50    | 0     |                   |                   |
| U. etasje | 56  | 51    | 5     |                   |                   |
| Totalt m² | 236 | 166   | 70    |                   |                   |

Bygning: Garasje

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 34  | 0                          | 34                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 34  | 0                          | 34                          | 0                          | 0                               |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 34  | 0     | 34    |                   |                   |
| Totalt m² | 34  | 0     | 34    |                   |                   |

Bygning: Uthus

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 10  | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 10  | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 10  | 0     | 10    |                   |                   |
| Totalt m² | 10  | 0     | 10    |                   |                   |

Kommentar til arealberegning

Takhøyde underetasje: 2,32m.  
Takhøyde 1. etasje: 2,39m.  
Takhøyde 2. etasje: 2,38m.

Hovedterrasse i 1. etasje er målt til xxx  
Sekundærterrasse i 1. etasje er målt til 13m2.  
Balkongen i 2. etasje er målt til 5m2.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                  | Grunnmur/ringmur    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Ukjent              |
| Det er ikke opplyst om arbeider etter byggeår.                                                                                  |                     |
| Er det manglende fuktsikring 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?                                                    | Ja                  |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                    | Nei                 |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                  | Nei                 |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                       | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                | <b>TG-2</b>         |
| Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.                     |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                   |                     |
| Det kan ikke utelukkes oppgradering av dreneringen i tiden som kommer. Det er ikke umiddelbare behov for dette.                 |                     |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                              |                                             |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                      | Grunnmur m/underetasje                      |
| Type byggegrunn                              | Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av fjell |
| Type grunnmur i kjeller                      | Lettklinker (lecastein eller lign)          |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?    | Nei                                         |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> | <b>TG-1</b>                                 |

## 6.3 Rom under terreng



|                                                                                                         |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type rom under terreng                                                                                  | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                              | Ja       |
| 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      |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                |          |
| TG-0                                                                                                    |          |
| Det er foretatt fuktmåling i påforet vegg i kjeller. Fuktkvotemålingen i trevekret er målt til ca. 15%. |          |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Sekundærterrasse

|                                                                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                                                                            | Terrasse |
| Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.<br>Trekkverket er målt til 86cm.                                      |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Ja       |
| Det er iht. eier lagt nytt gulv of etablert nytt rekkverk i 2004.                                                               |          |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei      |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja       |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja       |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                  | Nei      |

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

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.  
Terrassebordene bærer preg av slitasj etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav.  
Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

| Type | Terrasse |
|------|----------|
|------|----------|

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.

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

Terrassen er fra ca. 2004.

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

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

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

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
|--------------------------------|-----|

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

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.  
Terrassebordene bærer preg av slitasje etter vær og vind. Dett kommer i form av sprekker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedring av rekkverkshøyde opp mot dagens krav.  
Det er ikke umiddelbare behov for utskifting av terrassebord. Men de må stedvis skiftes for å lukke avviket.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

| Type | Balkong |
|------|---------|
|------|---------|

Balkong bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.  
Trerekkverket er målt til ca. 90cm.

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

Terrassegulvet er skiftet i 2020 iht. eier.

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

|                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja          |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              | <b>TG-2</b> |
| Rekkverket blir målt til 90cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Håndløperen er værslitt.                            |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                   |             |
| Det er ikke krav op utbedring av rekkverkshøyde. Håndløper må skiftes, men det er ikke umiddelbare behov for dette.             |             |

## 6.7 Vinduer og dører: Ytterdør

|                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                        |             |
| Ytterdør i laminert utførelse.                                                                                                     |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                             | Nei         |
| Ingen utførte arbeider iht. eier.                                                                                                  |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                       | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                                       | Nei         |
| 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> |
| Døren har nådd halvparten av sin levetid, og må skiftes for å lukke avviket. Det er imidlertid ikke registrert avvik utover dette. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                      |             |
| For å lukke avviket må døren skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.                                                     |             |

## 6.8 Vinduer og dører: Balkongdører

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                  |             |
| Vinduer med 2-lags glass.                                                    |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja          |
| Terrassedørene er skiftet i 2016 iht. datostempling.                         |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei         |
| 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-1</b> |

## 6.9 Vinduer og dører: Vinduer

|                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                    |             |
| Vinduer med 3-lags glass.                                                                                      |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                         | Nei         |
| Det er skiftet et vindu i kjellestuen rund år 2000.                                                            |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                   | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                   | Nei         |
| 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> |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                  |             |
| Vinduer må påregnes utskifting.                                                                                |             |

## 6.10 Yttervegger

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Type fasade | Stående kledning |
|-------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| Det er ikke opplyst om arbeider.                                                                                                                                                                                                             |             |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                                                                                            | Nei         |
| 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?                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                |             |
| Det er ikke behov for å utbedre forholdet vedr. lufting.                                                                                                                                                                                     |             |

## 6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



|                                                                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type loft                                                                                                                                    | Kaldtloft   |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                         | Nei         |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                         | Ja          |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                  | Nei         |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Det registreres svertesopp på takoppløft.<br>Eier opplyser om at dette har vært der over lengre tid, men at det ikke er et pågående problem. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                |             |
| Nærmere undersøkelser anbefales før eventuelle tiltak kan vurderes.                                                                          |             |

## 6.12 Renner og nedløp

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Type                                   | Metall |
| Renner og nedløp av sort lakkert stål. |        |

|                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                     | Nei         |
| Det er ikke opplyst om arbeider av eier.                                                              |             |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                               | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                               | <b>TG-2</b> |
| Anlegget har nådd halvparten av forventet brukstid.                                                   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                         |             |
| Det registreres ikke behov for utbedringstiltak i dag. Men det kan ikke utelukkes i tiden som kommer. |             |

## 6.13 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> |

## 6.14 Takteking

|                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type teking                                                                                | Takstein    |
| Inspisert fra                                                                              | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                     | Nei         |
| Det er ikke opplyst om arbeider.                                                           |             |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?           | Ja          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?          | Nei         |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                | Ja          |
| <b>Oppsummering av takteking</b>                                                           | <b>TG-2</b> |
| Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.                                  |             |
| Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. |             |
| Det registreres også slitasje på taksteinenes overflate.                                   |             |
| Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.               |             |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å lukke avviket måmtekingen skiftes. Men det er ikke registrert umiddelbare behov for dette idag.

## 6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-1**

## 6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik på ca. 4mm, og ca. 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen i 1. etasje måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik på ca. 7mm, og ca. 3mm over en avstand på 2 meter.

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

## 6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe Element

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Det er montert ildsted i 1. etasje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

|                                                                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                     | Nei                 |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                         | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                   | <b>TG-2</b>         |
| Pipa er en eldre levapipe. Erfaringsmessig ser vi at teglstainspiper ofte har et behov for rehabilitering. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                              |                     |
| Nærmere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes pipefornying.                                      |                     |

## 6.18 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-1</b> |
| <p>IKEA-kjøkken fra 2007. Innredning med slette fronter. Over og underskap. Heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det er avsatt plass i innredningen til kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og microovn. Det er stekeovn integrert i innredningen.</p> <p>Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonabel stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.</p> |             |

### Avtrekk

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

## 6.19 Lovlighet

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Ja |
| Kjelleren er i etterkant av at byggetegninger ble etablert.                                                     |    |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Ja |
| Branskiller etablert før 2010, tilfredstiller sansynligvis ikke krav til brannskille.                           |    |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Ja |
| Det er oppført på eiendomsverdi at boligen er "tatt i bruk".                                                    |    |

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                       | Ja  |
| Rom under terreng tilfredstiller ikke krav til rømning. Dette gjelder spesielt stuene. |     |
| 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 |

## 6.20 Toalettrom

|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                        | Nei              |
| Type ventilasjon                                                               | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                         | Nei              |
| Er det innebygd systerne?                                                      | Ja               |
| Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne? | Ja               |

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilluft til rommet.  
Ved implementering av innebygget systerne var det ikke et krav om drepsåpning.

## 6.21 Trapp

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                        |     |
| Innvendig trapp er en lukket 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?  | Nei |

## 6.22 Avløpsrør

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                          | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                  | Ja          |
| Det er gjort enkelte arbeider på avløpsanlegget, men med ukjent omfang.                                 |             |
| 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?                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.                      |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                           |             |
| Det er ikke registrert avvik utover alder, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg. |             |

## 6.23 Vannledninger

|                                                                                                                 |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja                       |
| Det er gjort enkelte arbeider. Men med ukjent omfang.                                                           |                          |
| 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-2

Det er etablert fordelerskap på vaskerom i kjeller.  
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres ikke behov for oppgraderinger på anlegget, men det kan ikke utelukkes plutselige avvik på eldre anlegg.

## 6.24 Elektrisk



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

Ja

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er utført elkontroll i 2024. Her ble det avdekket avvik. Men disse er dokumentert utbedret. Sak avsluttet er fremvist.

## 6.25 Varmesentral: Varmepumper

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpene er montert i 2006.

Når var siste service på anlegget?

Det er opplyst om at det utført service på varmepumpe i 1. etasje. Den i underetasjen har ikke hatt service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

**Oppsummering av varmesentral****TG-2**

Da det ikke er utført service siste 5 år på anleggene, utløses tilstandsgraden.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales derfor å utføre en service på varmepumpene.

## 6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

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

## 6.27 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**



### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Badet har fliser på gulv og vegg. Innvendig tak har malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er fra ca. 2006 iht. 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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er målt til 32mm.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjnise.

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning?                           | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?                             | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                             | <b>TG-1</b> |

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                    | <b>TG-0</b> |
| Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6. |             |

### Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.29 Våtrom: Bad - underetasje



### Overflate

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                     |     |
| Flislagt gulv og vegg. Himlingsplater på innvendig tak.                      |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Badet er fra 2006 iht eier.                                                  |     |
| 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         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 25mm.                                                                                          |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                |             |
| Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte badekar for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. |             |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk                                                                                          | Plast               |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| 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>         |
| Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.                           |                     |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                |                     |
| Innhentet dokumentasjon og eller bilder om mulig.                                                  |                     |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                      | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                                                                                                        | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?                                                                                                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                       |             |
| Ved implementering av innebygget sistene var det ikke et krav om dreksåpning.                                                                                               |             |

## Ventilasjon

|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                               | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                              | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                             | <b>TG-2</b>      |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.                 |                  |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                            |                  |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. |                  |

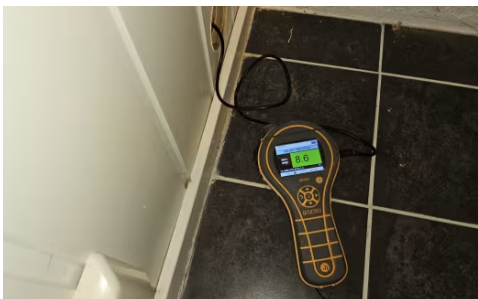
### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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> |
| Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. |             |

### Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

## 6.30 Våtrom: Vaskerom



### Overflate

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                                  |     |
| Vaskerommet har flis på vegg og malt pusset overflate på vegger. Innvendig tak har panel. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                    | Ja  |
| Det er utført arbeider i ca. 2006 iht. eier.                                              |     |
| 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         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                        | <b>TG-2</b> |
| Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 20mm. |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                       |             |
| Badet fungerer med dagens tilstand.                                                      |             |

## 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?              | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-2</b> |
| Det kan ikke konstateres tettesjikt i gulvet.                                                      |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                |             |
| Dokumentasjon bør fremvises.                                                                       |             |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                 |             |
| Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantskap og badekar.                                                                                                                             |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                      | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                      | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                       |             |
| Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke et krav om dreksåpning.                                                                                                             |             |

## Ventilasjon

|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                               | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                              | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                             | <b>TG-2</b>      |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.                 |                  |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                            |                  |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. |                  |

#### 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> |
| Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. |             |

#### Dokumentasjon

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                   | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. |     |

### 6.31 Kryp kjeller

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.32 Støttemur

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.33 Vannbåren varme

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|