

H J Kogstads veg 2 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1975

BRA: 180 m²

BRA-i: 180 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

26

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33995>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad kjeller – Hoveddel

Oppsummering

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er fliser på innvendige vegger og panel på innvendig tak. Det er utstyrt med dusjhjøre med innfellbare dusjdører, boblekar, servantinnredning og vegghengt toalett. Det er ikke benyttet tettesjikt på våtrommet.

Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever.

Denne mangelen medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsuging, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig inneklima og i verste fall strukturelle skader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Anbefalte tiltak

Til tross for de påviste manglene ved tettesjiktet, fremstår badet generelt med en høyere grad av tilfredshet med gjeldende forskriftskrav enn det tilstøtende vaskerommet. Badet har en mer helhetlig og gjennomført utførelse, med bedre materialvalg og flere detaljer som er utført i tråd med anbefalingene i Våtromsnormen. Basert på den samlede vurderingen anses det ikke å være behov for umiddelbare utbedringer på badet, selv om enkelte punkter bør følges opp for å sikre langvarig fuktsikkerhet og funksjon.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Vaskerom – hoveddel

Oppsummering

Vaskerommet har fliser på gulv og innvendige vegger. Det er malt panel på innvendig tak. Det er utstyrt med benkeplate, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever. Oppbrett av tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulvet er mindre enn 25 mm, og tettesjiktet dekker ikke hele omkretsen rundt rørene. I tillegg er rørgjennomføringer i vegg ikke fagmessig tettet med mansjetter tilkoblet veggens tettesjikt.

Disse manglene medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsuging, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig inneklima og i verste fall strukturelle skader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende gang mot kjellerstue, uten at det ble avdekket unormale forhold i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i treverk viser en verdi på 13 vektprosent, noe som ligger godt innenfor normalområdet for tørt treverk. Verdier under 15 % anses som trygge med tanke på risiko for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

På bakgrunn av de registrerte avvikene anbefales en totalrenovering av vaskerommet. Konstruksjonen har flere mangler knyttet til fuktsikring og utførelse, som samlet sett medfører høy risiko for vannskader og redusert levetid på våtrommet. En fullstendig rehabilitering vil gjøre det mulig å etablere nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav i Byggteknisk forskrift og Våtromsnormen, samt sikre korrekt utførelse av sluk, rørgjennomføringer og overganger.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes utskifting av drenering i tiden som kommer.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført hulltaking i nedre del av veggen i kjellerstuen. Målinger viser forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Fuktinneholdet i treverket er målt til 71 vektprosent, noe som indikerer høye fuktverdier. Normalt fuktinnhold i treverk ligger vanligvis under 20 %, og verdier over 30 % kan gi grobunn for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Trappen til terrassen har moderate skjevheter.

Anbefalte tiltak

Det må utføres utbedringer av trappen for å lukke avviket.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse inngangsparti

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitasje i terrassebordene.

Anbefalte tiltak

Lokal utskifting må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse utleiedel

Oppsummering

Det registreres setninger i terrassen.

Anbefalte tiltak

Terrassen fungerer med avviket, men for å lukke avviket, må det gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.

Vinduer og dører: Vinduer hoveddel

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer utleiedel

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes.

Vinduer og dører: Ytterdør hoveddel

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det isoleringsevnen er erfaringsmessig svekket.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitasje i trekledning.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting av kledning.
Det bør vurderes utbedring av lufting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er kun inspisert i området rundt loftsluken, ettersom det ikke er etablert gangbart gulv. Begrenset tilgang har medført at vurderingen er basert på loftets alder og potensiell risiko for skjulte avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en grundigere undersøkelse når dette lar seg gjøre.

Taktekking

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Det er synlige tegn på overflateslitasje på takplater og pipebeslag.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må tekkingen skiftes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfanger på deler av taket.

Anbefalte tiltak

Takstige må monteres der det mangler for å lukke avviket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipebeslag er værslitt og har avskalling i eskyttelseslag.

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes at pipebeslag må skiftes for å lukke avviket.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Over og underskap.

Laminert/heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det er utstyrt med komfyr oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Det registreres slitasje i benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling av benkeplaten må påregnes.

Trapp: Hoveddel

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det registreres betydelig knirk i trappen.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert, men det er ikke et krav.

Trappensinnfedting kan være årsak til knirk, og bør kontrolleres nærmere.

Trapp: Utleiedel

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør etterses av fagmann.

Ventilasjon

Oppsummering

Enkelte rom i kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Det bør legges til rette for ventilering i rom som ikke er det idag.

Våtrom: Bad 1. etasje – Hoveddel

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det er målt til 18mm.

Anbefalte tiltak overflater

Til tross for avvik i fallforhold fungerer rommet med avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 15mm. Innvendig tak er misfarget. Elastiske fuger er stedvis misfarget.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatebehandling av taket anbefales.
Elastisk fuge må stedvis skiftes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør fremlegges dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er utført kontroll av det elektriske anlegget 2.7.2025. Denne kontrollen er utført iht. NEK 405-2. I den fremviste rapporten er det registrert avvik. Det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten for å få en oversikt over tilstanden til det elektriske anlegget.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Rom for varig opphold i kjeller har ikke dokumentert bruksendring.

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

Det er ukjent om det er etablert godkjent brannskille mellom hoveddel og utleiedel.

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

Rom for varig opphold i kjeller tilfredstiller ikke krav til rømning. Enkelte rom tilfredstiller ikke krav til dagslysflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
15.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingeborg Andrews Orahaug

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:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: H J Kogstads veg 2, 2040 Kløfta

Kommunenr:	3209	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	170	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1975 - Eiendomsverdi.no					
Boligtype:	Enebolig med utleie					

Generell beskrivelse av boligen:

Oppgraderinger opplyst av eier

2025

Maling av dører, samt montering av nye håndtak og hengsler

Montering av elbillader

Renovering av garasjeporter og vindu

Oppgradering av kjøkken: nye fronter, skuffer, vask, benkeplater og veggplater (hoveddel)

Oppgradering av bad: ny dusj og servant på begge bad, samt gjennomgang av rør (hoveddel)

Diverse oppgraderinger i hoveddel: nytt gulv, lister, skap for sikringsboks, innkassing av rør, ny vegg, maling av tak og vegger

Maling av vegger og tak i leilighet

Elkontroll utført i både hoveddel og leilighet

2024

Montering av pipe/feieplattform på taket etter avvik i tilsynsrapport

Maling av grunnmur og kjellervindu

2023

Montering av benkeplate og maling av tak på vaskerom (hoveddel)

Linolje på terrasser

2022

Bygging av uthus

Utvidelse av terrasse

Drenering ved hjørne med bod

Grusing av oppkjørsel, fjerning av brostein og grusing rundt huset

2021

(Ingen opplysninger oppgitt)

2020

Oppgradering av Bod 1: innebygde hyller, maling av vegger, tak og gulv, samt ny dør

Oppgradering av Bod 2: maling av vegger og tak, nytt gulv og ny dør

2019

Full renovering av walk-in garderobe: varmekabler, fliser, nye vegger, innkassing av rør, lettvegg, lister og maling av tak

Full renovering av kontor: varmekabler, fliser, nye vegger, innkassing av rør, lettvegg, lister og maling av tak

Maling av vegger og tak i gang og vindfang

2018

Renovering av to barnerom: ny lettvegg, veggpanel, lister, vinduer og gulv

Installasjon av Panasonic T-cap luft-til-vann-anlegg

Oppgradering av soverom 1 (underetasje): maling av tak og vegger, nytt gulv

Oppgradering av soverom 2 (underetasje): fjerning av lettvegg, gipsing av vegger og nytt gulv

Oppgradering av gang (underetasje): maling av tak og vegger, nytt gulv

2017

Utvendig maling av boligen

2016

Montering av branndør og tetting av tak etter branntilsyn

Byggemåte:

Bygningen er etablert med grunnmul av leca.

Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Taket er et saltak tekket med takstein.

Etasjeskiller av tre.

Vinduer med 3-lags glass.

Oppvarming av boligen:

Boligen varmes opp med luft til vann varmepumpe. Dette anlegget benyttes til oppvarming av radiatorer og gulvvarme.

Det er elektrisk varmekabler i kjellerstue og kjellergang

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)
Enebolig	180	180	0	0	27
Leilighet	77	77	0	0	21
Garasje 2	44	0	44	0	0
Garasje 1	30	0	30	0	0
Totalt m²	331	257	74	0	48

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	27
Kjeller	98	98	0	0	0
Totalt m²	180	180	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	Stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad, vindfang.	
Kjeller	98	85	13	Stue, bad, vaskerom, kontor, gang.	3 boder.
Totalt m²	180	167	13		

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	40	0	0	21
Kjeller	37	37	0	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	40	0	Bad, stue/kjøkken, gang, vindfang.	
Kjeller	37	37	0	Gang, 2 soverom.	
Totalt m²	77	77	0		

Bygning: Garasje 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	44	0	44	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Garasje
Totalt m²	44	0	44		

Bygning: Garasje 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30	0	0
Totalt m²	30	0	30	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	0	30		Bod1, bod 2.
Totalt m²	30	0	30		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde 1. Etasje: 2,39m.
Takhøyde kjeller: 2,28m.

Terrasse ved inngangsparti er målt til 6m2.
Hovedterasse er målt til 21m2.
Terrasse til utleiedel er målt til 24m2.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes utskifting av drenering i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er utført hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstuen. Målinger viser forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Fuktinnholdet i treverket er målt til 71 vektprosent, noe som indikerer høye fuktverdier. Normalt fuktinnhold i treverk ligger vanligvis under 20 %, og verdier over 30 % kan gi grobunn for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales videre undersøkelser for å kartlegge årsaken til fuktinntrengningen og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider, men det er ukjent når.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Trappen til terrassen har moderate skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må utføres utbedringer av trappen for å lukke avviket.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse inngangsparti

Type	Terrasse
Terrasse bygget med impregnerert bjelkelag og terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider, men det er ukjent når.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis værslitasje i terrassebordene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokal utskifting må påreges.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse utleiedel

Type	Terrasse
Terrasse bygget med impregnerert bjelkelag og terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført , men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres setninger i terrassen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrassen fungerer med avviket, men for å lukke avviket, må det gjøres nærmere undersøkelser før tiltak kan vurderes.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer hoveddel

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer må påregnes.

6.8 Vinduer og dører: Vinduer utleiedel

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer må påregnes.

6.9 Vinduer og dører: Ytterdør hovvedel

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det isoleringsevnen er erfaringsmessig svekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Vinduer og dører: Ytterdør utleiedel

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er utført arbeider, men det er ukjent når.

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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

6.11 Vinduer og dører: Balkongdør

Beskrivelse	
Balkongdør i malt utførelse og med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider, men det er ukjent når.	
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.12 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis værslitasje i trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes stedvis utskifting av kledning. Det bør vurderes utbedring av lufting bak kledning.	

6.13 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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er kun inspisert i området rundt loftsluken, ettersom det ikke er etablert gangbart gulv. Begrenset tilgang har medført at vurderingen er basert på loftets alder og potensiell risiko for skjulte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en grundigere undersøkelse når dette lar seg gjøre.	

6.14 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.15 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.16 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
«Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Det er synlige tegn på overflateslitasje på takplater og pipebeslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må tekkingen skiftes.	

6.17 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert snøfanger på deler av taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takstige må monteres der det mangler for å lukke avviket.	

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Ved enkel nivellering av kjellerstuen måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av stuen i 1. Etasje måles det et totalt avvik på ca. 8mm, 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

6.19 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipebeslag er værslitt og har avskalling i eskyttelseslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes at pipebeslag må skiftes for å lukke avviket.	

6.20 Kjøkken: Hoveddel

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**

Innredning med slette fronter. Over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri.
Integrert i integrert i innredningen er det stekeovn og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til kjølfrys skap.
Kjøkkenet vurderes å være i god funksjonabel stand og det registreres ingen avvik utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

6.21 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

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

Innredning med slette fronter. Over og underskap.
Laminert/heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Ett-greps blandebatteri. Det er utstyrt med komfyr oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.
Det registreres slitasje i benkeplaten.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflatebehandling av benkeplaten må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

6.22 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Ja

Rom for varig opphold i kjeller har ikke dokumentert bruksendring.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ukjent om det er etablert godkjent brannskille mellom hoveddel og utleiedel.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom for varig opphold i kjeller tilfredstiller ikke krav til rømning. Enkelte rom tilfredstiller ikke krav til dagslysflate.	
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

6.23 Trapp: Hoveddel

Beskrivelse	
Det er etablert en malt tretrapp med tretrinn.	
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?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det registreres betydelig knirk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert, men det er ikke et krav. Trappens innfedting kan være årsak til knirk, og bør kontrolleres nærmere.	

6.24 Trapp: Utleiedel

Beskrivelse
Det er etablert en tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.27 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det er utført kontroll av det elektriske anlegget 2.7.2025. Denne kontrollen er utført iht. NEK 405-2. I den fremviste rapporten er det registrert avvik. Det anbefales derfor å sette seg inn i denne rapporten for å få en oversikt over tilstanden til det elektriske anlegget.	

6.28 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-2**

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget bør etterses av fagmann.

6.29 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er etablert en luft til vann varmpumpe til oppvarming av gulv, radiatorer og bruksvann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent når.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

6.30 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

200l

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

6.31 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i keller og spalter i vinduer i 1. etasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Enkelte rom i kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør legges til rette for ventilering i rom som ikke er det idag.

6.32 Våtrom: Bad 1. etasje - Hoveddel



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himlingsplater på innvendig tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent når.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det er målt til 18mm.

Anbefalte tiltak overflater

Til tross for avvik i fallforhold fungerer rommet med avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon bør om mulig fremskaffes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er utført fra tilstøtende gang mot kjellerstue, uten at det ble avdekket unormale forhold i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i treverk viser en verdi på 13 vektprosent, noe som ligger godt innenfor normalområdet for tørt treverk. Verdier under 15 % anses som trygge med tanke på risiko for mugg- og råteskader.

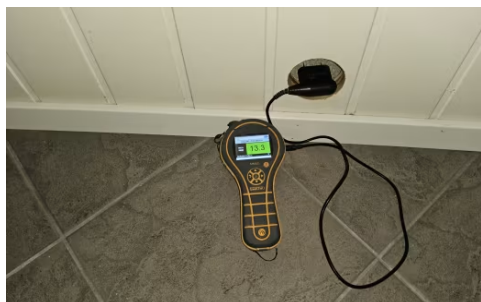
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.33 Våtrom: Bad kjeller - Hoveddel



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er fliser på innvendige vegger og panel på innvendig tak. Det er utstyrt med dusjhjøre med innfellbare dusjdører, boblekar, servantinnredning og vegghengt toalett. Det er ikke benyttet tettesjikt på våtrommet.

Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever.

Denne mangelen medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsugning, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig inneklima og i verste fall strukturelle skader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

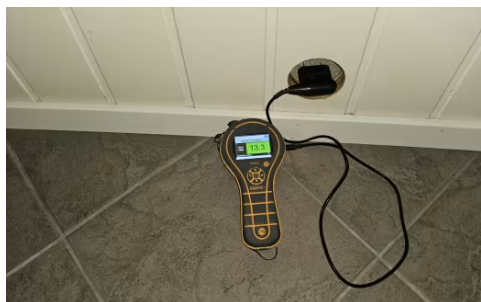
Anbefalte tiltak

Til tross for de påviste manglene ved tettesjiktet, fremstår badet generelt med en høyere grad av tilfredshet med gjeldende forskriftskrav enn det tilstøtende vaskerommet. Badet har en mer helhetlig og gjennomført utførelse, med bedre materialvalg og flere detaljer som er utført i tråd med anbefalingene i Våtromsnormen. Basert på den samlede vurderingen anses det ikke å være behov for umiddelbare utbedringer på badet, selv om enkelte punkter bør følges opp for å sikre langvarig fuktsikkerhet og funksjon.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.34 Våtrom: Vaskerom - hoveddel



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet har fliser på gulv og innvendige vegger.

Det er malt panel på innvendig tak. Det er uttyrt med benkeplate, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er avdekket ufagmessig utførelse av tettesjiktet på badet, som ligger i kjeller med støpt betonggulv direkte mot grunnen. Tettesjiktet er ikke korrekt klemt ned i sluket og ligger ikke under klemringen, slik forskriftene krever. Oppbrett av tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulvet er mindre enn 25 mm, og tettesjiktet dekker ikke hele omkretsen rundt rørene. I tillegg er rørgjennomføringer i vegg ikke fagmessig tettet med mansjetter tilkoblet veggens tettesjikt.

Disse manglene medfører økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. I et kjellerrom med betonggulv mot grunn kan dette føre til oppfukning av betong, kapillær oppsuging, og vedvarende fuktproblemer som kan være vanskelige å oppdage og utbedre. Over tid kan dette gi grobunn for mugg- og råteskader, dårlig inneklima og i verste fall strukturelle skader.

Hulltaking er utført fra tilstøtende gang mot kjellerstue, uten at det ble avdekket unormale forhold i konstruksjonen. Fuktkvotemåling i treverk viser en verdi på 13 vektprosent, noe som ligger godt innenfor normalområdet for tørt treverk. Verdier under 15 % anses som trygge med tanke på risiko for mugg- og råteskader.

Anbefalte tiltak

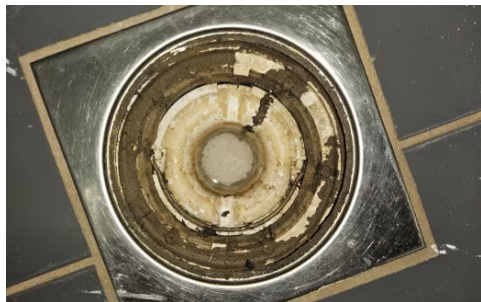
På bakgrunn av de registrerte avvikene anbefales en totalrenovering av vaskerommet.

Konstruksjonen har flere mangler knyttet til fuktsikring og utførelse, som samlet sett medfører høy risiko for vannskader og redusert levetid på våtrommet. En fullstendig rehabilitering vil gjøre det mulig å etablere nytt tettesjikt i henhold til gjeldende krav i Byggteknisk forskrift og Våtromsnormen, samt sikre korrekt utførelse av sluk, rørgjennomføringer og overganger.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.35 Våtrom: Bad - Utleiedel



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt innvendig tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er målt til 15mm. Innvendig tak er misfarget. Elastiske fuger er stedvis misfarget.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatebehandling av taket anbefales.
Elastisk fuge må stedvis skiftes.

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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det kan derfor ikke gis noen garanti for utførelsen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør fremlegges dokumentasjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.36 Kryp kjeller

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

6.37 Støttemur

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant