

Telefonveien 24A 4322 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

BRA: 162 m²

BRA-i: 162 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

15

TG-3

13

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/33761>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Anbefalte tiltak

Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registres skader i ringmur pga. lecablokk smuldrer opp og fliser løsner samt trapp har skader.

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

Rekkverk har mangelfull innfesting og er delvis løst.

Anbefalte tiltak

Terrasse må rives og erstattes med ny.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i enkelte vindu.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Tegn etter kondens i vinduskarmer innvendig.

Mangelfull sikring av balkongdør etter balkong er fjernet.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga. skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Registrert noe retningsavvik på enkelte vegger.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, lister etc.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Begrenset lufting rundt deler av grunnmur pga. kledning ligger mot grunnmuren.

Liten avstand mellom kledning og terrasse.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har store skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er foretatt el-arbeid av leietaker av boligen. Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.

Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll. Kostnader med nødvendig utbedringer kommer i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskekjeller

Oppsummering

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv og vegger i betong.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen membraner i våtsoner.
Registreres salt/kaltutslag på vegger og i gulv.
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må foretas utbedring av fallforhold
Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Misfarging i belegg fra varmekabler.
Hjørneprofil på våtromsplater er feil montert.
Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Baderoms innredningen har store skader.
Riss i servant.
Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ny innredning må monteres.
Klosettet bør festes bedre til gulv.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

Øvrig: Diverse utvendig

Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk på trappevange for kjellertrapp.
Horisontale åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres.
Åpninger i rekkverk må reduseres for å unngå klatring.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Innvendige dører er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.

Enkelte dører tar i karm.

Taklister mangler i enkelte rom.

Slitt parkett.

Laminat er ikke fagmessig montert (manglende skjøter i forband).

Overflater på gulv, vegger og tak er generelt slitte og har stedvis skader.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes på dører.

Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Betonggrunnmur med sparestein og uten armering fra byggeår.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i undertak og rundt pipa.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Noe tegn til sopp er registrert.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Sopp fjernes.

Treverket anbefales behandlet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Noe nedbøy i yttertak er påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung takteking i senere tid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter om takkonstruksjon bør forsterkes.

Taktekking

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen. Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose anbefales fjernet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30mm gjennom hele rom i 1 og 2 etg.. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjeller fremstår som grovkjeller og retningsavvik må påregnes.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak. Det trekker noe sotvann fra sotluke i kjeller. Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt. Ovnsrør i pipe i stue er ikke blendet etter ildsted ble fjernet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ompuss/beslag på pipe for å unngå utettheter.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tg settes pga. alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator må skiftes ved bytte av kjøkken.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres svikt og fuktmerke i parkett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak

Parkett må utbedres eller skiftes.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiller (over 10 cm).

Svik i nedre trinn som er mangelfullt understøttet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom spiller i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Lokal utbedring av trinn må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vann var stengt på befaring og test av avrenning er ikke foretatt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannet var avstengt på befaringsdagen og test av tykk derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.7.2025

Rapportdato
29.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Børge Kverneland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er kun signert.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland**

Telefon: **41215944**

Firma: **Jærtakst AS**

Epost: **leif@jaertakst.no**

Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 KLEPP
STASJON**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Telefonveien 24A, 4322 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **47**

Bruksnr: **271**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1952 - Opplyst av eier.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført med grunnmur i betong (sparemur).

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	53	53	0	0	0
1. etasje	59	59	0	0	0
2. etasje	50	50	0	0	0
Totalt m²	162	162	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	53	0	53		Bakgang, gang, kjellerrom, vaskekjeller og 2 bod.
1. etasje	59	59	0	Vindfang, toalettrom, gang, stue og kjøkken.	
2. etasje	50	50	0	Gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	162	109	53		

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Betonggrunnmur med sparestein og uten armering.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Betonggrunnmur med sparestein og uten armering fra byggeår.

6.3 Rom under terreng



Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppført gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.



Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppført gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.



Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppført gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til oppholdsrom og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjelleren ble innredet etter 2013.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppført gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.
Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner.
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse oppført med ringmur i lecablokk og støt plate som er påmontert fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3	
Det registreres skader i ringmur pga. lecablokk smuldrer opp og fliser løsner samt trapp har skader. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Rekkverk har mangelfull innfesting og er delvis løst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrasse må rives og erstattes med ny.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører



Det registreres råteskader i karmen.

Beskrivelse	
Vinduer og dører med enkle og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vindu er skiftet opp gjennom årene.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.



Slitt terassedør.



Det registreres råteskader i karmen.



Mangelfull sikring av balkongdør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i enkelte vindu.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Karmen er værslitte.
Det registreres råteskader i karmen.
Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Tegn etter kondens i vinduskarmen innvendig.
Mangelfull sikring av balkongdør etter balkong er fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga. skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.6 Yttervegger



Det registreres stedvis råteskader i trekledning og vindskier.



Det registreres stedvis råteskader i trekledning.



Begrenset lufting rundt deler av grunnmur pga. kledning ligger mot grunnmuren.



Liten avstand mellom kledning og terrasse.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe utskifting er foretatt på vestsida rundt 2013	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger TG-3	
Registrert noe retningsavvik på enkelte vegger. Det registreres stedvis råteskader i trekledning, vindskier, lister etc. Det registreres betydelig malingsavskalling. Begrenset lufting rundt deler av grunnmur pga. kledning ligger mot grunnmuren. Liten avstand mellom kledning og terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Materialer med råteskader må skiftes ut. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Noe tegn til sopp er registrert.



Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen. Treverket anbefales behandlet.



Noe tegn til sopp er registrert.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres fuktmerker i undertak og rundt pipa.
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Noe tegn til sopp er registrert.
Tiltent luftespalte ved raft er redusert.
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.
Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen i kott.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.
Sopp fjernes.
Treverket anbefales behandlet.

6.8 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alder på takrenner og nedløp er ukjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring må utføres.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.9 Takkonstruksjon



Noe nedbøy i yttertak

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Noe nedbøy i yttertak er påregnelig normalt på denne type takkonstruksjon som er pålagt tung takteking i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter om takkonstruksjon bør forsterkes.

6.10 Takteking



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder på taktekingen er 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?

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose anbefales fjernet.

6.11 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-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rom i 1 og 2 etg.. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kjeller fremstår som grovkjeller og retningsavvik må påregnes.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein



Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.



Ovnslør i pipe i stue er ikke blendet etter ildsted ble fjernet.



Det trekker noe sotvann fra sotluke i kjeller.

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

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

Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
--	----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-----------------------------------	------

Det er pussavskalling og kraftig slitasje på pipa over tak.
Det trekker noe sotvann fra sotluke i kjeller.
Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt.
Ovnslør i pipe i stue er ikke blendet etter ildsted ble fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ompuss/beslag på pipe for å unngå utettheter.



Fukt/saltutslag på pipe loft, dette tyder på at pipen transporterer fukt.

6.14 Kjøkken



Kjøkkeninnredning



Kjøkkeninnredningen har store skader.

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-3
Kjøkkeninnredningen har store skader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tg settes pga. alder.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ventilator må skiftes ved bytte av kjøkken.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
--	----

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Takhøyde i kjeller varierer mellom ca. 1,90 - 2,00m.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

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

6.16 Toalettrom



Det registreres svikt og fuktmerke i parkett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd siserne?	Nei
--------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det registreres svikt og fuktmerke i parkett.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Parkett må utbedres eller skiftes.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom har kun naturlig avtrekk.

6.17 Trapp



Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiller (over 10 cm).



Svik i nedre trinn som er mangelfullt understøttet.

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp og trapp til 2 etg er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Det er for stor avstand mellom trappetrinn og rekkverksspiller (over 10 cm).
Svik i nedre trinn som er mangelfullt understøttet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og mellom spiller i rekkverk slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Lokal utbedring av trinn må påregnes.

6.18 Avløpsrør



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet, ukjent når.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

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

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Vann var stengt på befaring og test av avrenning er ikke foretatt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

6.19 Vannledninger



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Vannet var avstengt på befaringsdagen og test av tykk derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

6.20 Elektrisk



Det er foretatt el-arbeid av leietaker av boligen.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2018	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei



Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.



Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er foretatt el-arbeid av leietaker av boligen. Det er registrert flere åpne koblinger og løse kontakter i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Kostnadsestimat gjelder kun el-kontroll. Kostnader med nødvendig utbedringer kommer i tillegg.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ca. 2010

Størrelse

200 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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsløsningen må utbedres.

6.23 Våtrom: Vaskekjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Vaskekjeller fra byggeår.
Gulv og vegger i betong.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen membraner i våtsoner.
Registreres salt/kaltutslag på vegger og i gulv.
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

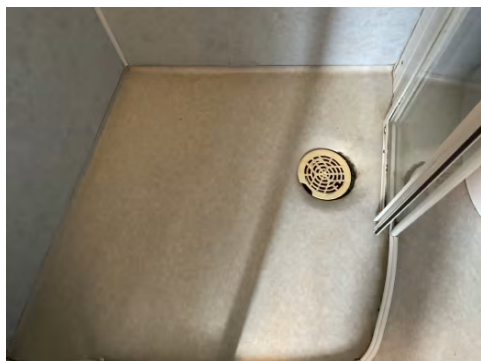
6.24 Våtrom: Bad



Bad



Bad



Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.



Plastsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert, ukjent år.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

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-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må foretas utbedring av fallforhold

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Misfarging i belegg fra varmekabler.

Hjørneprofil på våtromsplater er feil montert.

Det anbefales å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei



Misfarging i belegg fra varmekabler.



Baderoms innredningen har store skader.



Riss i servant.



Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

Baderoms innredningen har store skader.

Riss i servant.

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ny innredning må monteres.

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

10 000 - 50 000

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.



Klosettet er løst.



Resultat av fuktmåling viser ca. 8%

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Resultat av fuktmåling viser ca. 8%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Diverse utvendig



Det er ikke montert rekkverk på trappevange for kjellertrapp.



Horisontale åpninger i rekkverk er for store.

Beskrivelse

Trapper

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er ikke montert rekkverk på trappevange for kjellertrapp. Horisontale åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres. Åpninger i rekkverk må reduseres for å unngå klatring.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Innvendige dører er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.



Taklister mangler.



Slitt parkett.



Laminat er ikke fagmessig montert (manglende skjøter i forband).

Beskrivelse

Dører.
Overflater gulv, vegger og tak.

Oppsummering av øvrig

TG-3

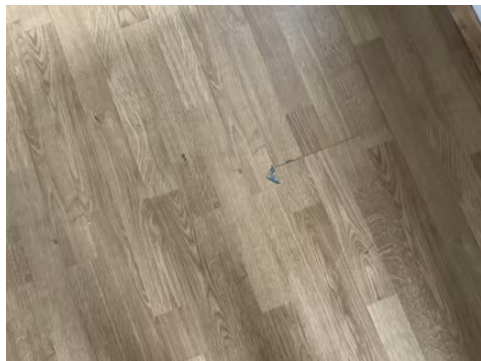
Innvendige dører er generelt noe slitt i finer og låskasser, dette er påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.
Enkelte dører tar i karm.
Taklister mangler i enkelte rom.
Slitt parkett.
Laminat er ikke fagmessig montert (manglende skjøter i forband).
Overflater på gulv, vegger og tak er generelt slitte og har stedvis skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må påregnes på dører.
Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Skader i laminat.



Skader i tak.



Gang 2 etg.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant