

Hilton 156F 2040 KLØFTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1972

BRA: 131 m²

BRA-i: 128 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

2

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/32232>

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: Kjeller

Oppsummering

Badet er etablert uten sluk, noe som kan medføre risiko for at lekkasjevann renner inn i tilstøtende rom. I henhold til gjeldende forskrifter skal alle rom definert som våtrom være utstyrt med sluk. Det bemerkes imidlertid at det er etablert tettesjikt i samsvar med dagens krav, og at øvrige forhold på badet fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Som et kompenserende tiltak er avløpet fra badekaret tilkoblet boligens avløpsrør, noe som bidrar til kontrollert vannavledning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det overordnet etableres sluk på våtrommet. Som et midlertidig kompenserende tiltak i dagens løsning anbefales det å installere et vannstoppesystem som automatisk kutter vanntilførselen ved registrert lekkasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det kan ikke utelukkes at det er behov for utskifting av dreneringen i tiden som kommer. Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområdet.

Vinduer og dører: Eldre vinduer

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak, ettersom denne løsningen oppfyller gjeldende forskrift på tidspunktet for byggemeldingen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er en lukket konstruksjon, noe som har medført begrenset mulighet for forsvarlig kontroll. Tilstandsgraden er satt ut fra vurderingen av denne konstruksjonen som risikobetont.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å stadfeste tilstanden.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp har passert halvparten av levetiden

Anbefalte tiltak

Tid for utskiftning nærmer seg.

Taktekking

Oppsummering

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en nærmere kontroll av pipen.
Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgrad settes grunnet det må monteres avtrekks system til friluft eller mekanisk anlegg

Anbefalte tiltak avtrekk

Hvis mulig, anbefales det å etablere avtrekk til friluft. Det bemerkes at dette kan være utfordrende i denne typen boliger.

Trapp

Oppsummering

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

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

"Avløpsrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring er framlagt for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler imidlertid samsvarserklæring for følgende arbeider: badet i underetasjen og spotbelysningen.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at elektriske anlegg som er over 5 år gamle kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person i henhold til NEK 405-2. En slik el-kontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: 2 Etasje

Oppsummering av overflater

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne 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.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adgang.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Dette er ikke inspisert da det mangler adgang

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
10.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan Erik Musiol

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Ann Kristin Sørensen

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

Om bygningssakkyndig:

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: Hilton 156F, 2040 Kløfta

Kommunenr: 3209

Gårdsnr: 19

Bruksnr: 191

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1972 - Eiendomsverdi

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:

Kjeller: Bad, gang, kjellerstue.

1. etasje: Kjøkken, entre, stue.

2. etasje: 3 soverom, gang, bad.

Sekundærrom:

Kjeller: Bod.

1. etasje: 2 boder.

Standard

Kjeller

Bad: Flis på gulv, og malt glassfiberstrie og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjellerstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

1. etasje

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekovn.

Entre: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Bod 1: Tregulv og ubehandlet vegger.

Bod 2: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Laminat på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

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

Opplysninger gitt av eier:

2014: Stue og gang – gulv og gips

2019: Platting bak

2020: Utevegg foran, platting foran, utevegger bak

2021: Bad underetasje, kjellerstue

2022: Utvendig malt, soverom og gang 2. etasje – nye gulv og gipsvegger, utevegg foran

2023: Tak/overbygg inngangsparti, stakittgjerde bak

2024: Utekjøkken

2025: Nytt kjøkken

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	131	128	3	0	25
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	148	128	20	0	25

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	40	40	0	0	0
1. etasje	47	44	3	0	25
2. etasje	44	44	0	0	0
Totalt m²	131	128	3	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	40	31	9		
1. etasje	47	44	3		
2. etasje	44	44	0		
Totalt m²	131	119	12		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Kommentar til arealberegning

2 Etasje

Takhøyde gang ble målt til 2,3m

Takhøyde bad ble målt til 2,3m

1 Etasje

Takhøyde stue ble målt til 2,34m

Kjeller

Takhøyde gang ble målt til 2m

Takhøyde bad ble målt til 2m

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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?	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
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan ikke utelukkes at det er behov for utskifting av dreneringen i tiden som kommer. Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområdet.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Betong
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
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er montert bad i kjeller	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0

6.4 Balkong, terrasse, platting: Hovedterrasse

Type	Platting
Platting på mark	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har lagt nye terrassebord og satt opp nye levegger i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse inngangsparti

Type	Terrasse
Terrasse på mark	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eiere: Har gjennomført enkelte endringer på eiendommen (detaljer ikke spesifisert). Nåværende eiere: 2017: Nye terrassebord ble lagt, noe som gir et oppgradert og vedlikeholdt uteområde. 2019: Nye levegger ble satt opp for bedre skjerming og økt privatliv. Plantekasser: Det er etablert plantekasser som fungerer som naturlige skillevegger mot naboen, og samtidig bidrar til et grønt og hyggelig utemiljø. 2024: Påbygget over bodene har fått en helt ny konstruksjon og nytt tak, som gir bedre funksjonalitet og beskyttelse mot vær og vind.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
"I henhold til datostemplingen på vinduene ble disse skiftet ut i 2015.	
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

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Terrassedør med glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører ble byttet i 2015 iht. til datostempling.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.8 Vinduer og dører: Eldre vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Dette punktet gjelder for 2 vinduer i kjelleren.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen innleide arbeider siste 5 år iht. eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er likevel ikke umiddelbare behov for dette.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak, ettersom denne løsningen oppfyller gjeldende forskrift på tidspunktet for byggemeldingen.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er en lukket konstruksjon, noe som har medført begrenset mulighet for forsvarlig kontroll. Tilstandsgraden er satt ut fra vurderingen av denne konstruksjonen som risikobetont.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å stadfeste tilstanden.	

TG-2

6.11 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Renner og nedløp har passert halvparten av levetiden	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tid for utskiftning nærmer seg.	

TG-2

6.12 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
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	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

6.14 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	
Dette er ikke inspisert da det mangler adgang	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Ved enkel nivellering av stue 1 etasje måles det et totalt avvik på ca. 10mm, og ca. 5mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av kjeller gang måles det et totalt avvik på ca. 5mm, og 5ca. mm over en avstand på 2 meter. Ved enkel nivellering av 2 etasje gang måles det et totalt avvik på ca. 9mm, 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

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en eldre pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en nærmere kontroll av pipen. Det bemerkes at dette er underlagt borettslagets ansvarsområde.	

6.17 Kjøkken

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilstandsgrad settes grunnet det må monteres avtrekks system til friluft eller mekanisk anlegg	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Hvis mulig, anbefales det å etablere avtrekk til friluft. Det bemerkes at dette kan være utfordrende i denne typen boliger.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Tegninger er ikke fremvist	
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har malt tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ingen innleide arbeider siste 5 år iht. eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
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	
"Avløpsrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagd bad i kjeller	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrørene bør overvåkes jevnlig, da risikoen for lekkasje øker med alderen. Det er imidlertid usikkert når en eventuell lekkasje kan oppstå.	

6.22 Elektrisk

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
Det er utført elektrisk arbeider i 2015. I forbindelse med installasjonen av badet i underetasjen og oppgraderingen av kjøkkenet, ble det montert nye automatsikringer. Det er også lagt ny kabling og installert stikkontakter på soverommet i andre etasje.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Samsvarserklæring er framlagt for enkelte arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler imidlertid samsvarserklæring for følgende arbeider: badet i underetasjen og spotbelysningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at elektriske anlegg som er over 5 år gamle kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person i henhold til NEK 405-2. En slik el-kontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/klaffventiler.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.25 Våtrom: Kjeller



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 er etablert uten sluk, noe som kan medføre risiko for at lekkasjevann renner inn i tilstøtende rom. I henhold til gjeldende forskrifter skal alle rom definert som våtrom være utstyrt med sluk. Det bemerkes imidlertid at det er etablert tettesjikt i samsvar med dagens krav, og at øvrige forhold på badet fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll.

Som et kompensierende tiltak er avløpet fra badekaret tilkoblet boligens avløpsrør, noe som bidrar til kontrollert vannavledning.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det overordnet etableres sluk på våtrommet. Som et midlertidig kompensierende tiltak i dagens løsning anbefales det å installere et vannstoppesystem som automatisk kutter vanntilførselen ved registrert lekkasje.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Våtrom: 2 Etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

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?

Ja

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap, Vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

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 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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Krypkjeller

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

6.28 Støttemur

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

6.29 Toalettrom

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

6.30 Vannbåren varme

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

6.31 Varmesentral

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