

Storstenbakken 7 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 73 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

6

TG-2

17

TG-3

0

TG-IU

4

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 omfang, 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/13673>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Flere vindu med lakkerte karmmer innvendig har kondensmerker. På 2 av soverommene er malingen på innvendig karm slitt som følge av kondensering. Kondens på glass kan oppstå om ventileringen av rommene er for dårlig. Det ble påvist tung åpne-/lukkefunksjon på 2 stuevindu. Haspene på vinduet på 1 av soverommene er avknekt. Vinduer som ikke er plassert under takutstikk har ikke inntrekte vannbrett i vegg i overkant. Det kan være risiko for fuktinntrekk i konstruksjonen ved kombinasjon av nedbør og kraftig vind. Innerdør mellom vindfang og gang tar i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes. Utbedring av ventilering i rom anbefales. Ødelagte hasper bør byttes. Det anbefales å etablere inntrekte beslag/vannbrett over vinduer som ikke er plassert under takutstikk. Innerdør og vinduer som tar i karm bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG 2 på grunn av begrenset lufteanordning.

Anbefalte tiltak

Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak, da det er ikke registrert tegn på skader eller andre avvik på grunn av at lufting er begrenset.

Renner og nedløp

Oppsummering

2 renner mangler nedløp, og dette kan gi en unødvendig fuktpåkjenning på yttervegg. Det er registrert tegn på utetthet i skjøt på 1 renne på baksiden. Trerenner har stedvis avskallet maling. Overgang mellom renner ved takutstikket på den ene siden av vaskerommet er utført slik at vann kan renne utenfor.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Utetthet i renne, samt overgang hvor vann ikke ledes tilfredsstillende inn i renne bør utbedres. Noe overflatebehandling anbefales. Manglende nedløp bør etableres.

Taktekking

Oppsummering

Tekking er ikke innsisert på grunn av snø. Torvtaket har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år) og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 er satt utelukkende med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ved tilsyn i 2019 ble det ikke funnet avvik med pålegg om utbedringer. På befaringsdagen ble det påvist noe avrenning av vann/fukt fra sotluken. Dette tyder på inndriv av nedbør i pipa. Pipebeslag på taket er ikke kontrollert på grunn av mye snø.

TG 2 på grunn av registrert sotvann fra sotluke.

Anbefalte tiltak

Pipehatt bør utbedres/etableres. Pipebeslag bør kontrolleres når taket er snøfritt.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er mye snø på taket, og derfor vanskelig å påvise om kloakken er luftet over tak.

TG 2 på grunn av alder og ukjent lufteanordning.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lufteanordning bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt. Eventuelt må lufting etableres om dette ikke er tilfredsstillende etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det er økt risiko for skader/lekkasjer.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget i fritidsboligen ble installert av tidligere eier som er opplyst å være elektriker. Det finnes ikke dokumentasjon på arbeider utført før nåværende eier tok over fritidsboligen.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Pga. manglende dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert en del kondensering på enkelte vinduer. Dette kan ha årsakssammenheng med at ventilasjonen i fritidsboligen ikke er tilstrekkelig.

TG 2 på grunn av registrert behov for bedre ventilerings.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne blir målt til ca. 9 mm mot anbefaling på 25 mm for god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Gulvet har fall til sluk, og det vurderes at eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk før det når dør. Overgang mellom gulvflis og sokkelflis mangler silikonfugemasse.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt. Det anbefales likevel at overflater kontrolleres jevnlig. Overgang gulv-/sokkelflis bør påføres silikonfugemasse.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er oppstøpt betong over sluket. Eventuell membran er ikke synlig ved klemring. Det er usikkert om klemringen kan demonteres for kontroll på grunn av påstøp. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (bak skyllekum) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Vegg har kun panel her. Tettesjikt og slukløsning har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (henholdsvis mer enn 15 og 25 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det bemerkes at membranen er nær ved å nå sin forventede levetid (ca. 30 år). På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er ikke etablert tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av at ventilerings ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftsventilering for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Denne er målt til ca. 4 mm mot anbefaling på 25 mm for god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Det er fall mot sluk i rommet, og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk gjennom spalter i gulvskinne til dusjhjørnet. Det ble registrert bom i 2 gulvflis (hulrom eller mangelfull vedheft mot underlaget). Flis kan med tiden løsne. 1 under servantskapet, og 1 bak bereder. Enkelte flisfuger i dusjonen er blitt noe forvitret og har noen små riss.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt. Det anbefales likevel at overflater kontrolleres jevnlig. Fliser som eventuelt skulle løsne på grunn av bom må limes ned igjen. Det anbefales å holde flisfuger på vegger i dusj under oppsyn, og eventuelt foreta utbedringer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Tettesjikt og slukløsning har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (henholdsvis mer enn 15 og 25 år).

TG 2 på grunn av alder, løsning på klemring og høyde på membran rundt rør.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det bemerkes at membranen er nær ved å nå sin forventede levetid (ca. 30 år). På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet i tiden som kommer. Det anbefales at det med tiden tas i bruk et dusjkabinett på grunn av alder på tettesjikt i rommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Flere skapdører under servant har noe svelling mot bunn på grunn av vannsøl.

TG 2 på grunn av svelling dører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skapet fungerer med påvist avvik, men det kan eventuelt vurderes å skifte dørene.

Oppsummering av ventilasjon

Den mekaniske avtrekksviften fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har derfor kun naturlig avtrekk, og dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 på grunn av avvik på mekanisk avtrekk, og at ventilerings derfor ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Den mekaniske avtrekksviften bør utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det var mye snø på befaringsdagen, samt at støpt plate ikke er synlig på grunn av overliggende gulv. Grunnmuren var derfor ikke synlig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Grunnmuren bør kontrolleres når det er snøfritt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er terrasse rundt deler av fritidsboligen. Denne er oppført i impregneret trevirke. Rakkverk har stående bord. Fundamentering er ukjent.

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert på grunn av snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Opprinnelig del er byggemeldt før 01-01-1999 og er lovlig oppført uten ferdigattest.
Tilbygget er byggemeldt etter 01-01-1999, og ferdigattest skal foreligge.

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

De 2 største soverommene har ikke tilfredsstillende dagslysinnslipp.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.2.2024

Rapportdato
15.2.2024

Hjemmelshavere

Navn: Per Ole Bjørklund
Navn: Anne Elisabeth Gysler

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Dette gjelder også nedre del av kledning.

Informasjon om boligen

Adresse: Storstenbakken 7, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1106 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1996 - Opplyst av selger.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Gavler har tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med koblede glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Det ble oppført et tilbygg med kjøkken. Kilde: Byggetegning.	Nei
2017	Montert ny vaskemaskin og skyllekum med kran på vaskerom, samt uttak for vannslange. Opplyst utført av Rør på Røros AS.	Nei
2017	Installert ny utvendig stoppekran. Opplyst utført av Feragen Maskin AS ca. dette året.	Nei
2017	Satt inn Jøtul peisinnatts. Murt fliser og vedstativ. Utført av Bergstaden Mur og Puss AS (fremlagt meldeskjema datert 04-04-2017).	Ja
2021	Rehabilitering av kjøkken. Det ble montert ny oppvaskkum, brukt oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og komfyrvakt. Slipt benkeplater, samt overflatebehandlet disse. Det ble satt inn søppelskuff i oppvaskbenk.	Nei
2019-2023	Terrasser beiset i perioden 2019-2023. Utvendige fasader, vinduer/dører, takrenner og torvhaldsstokker er blitt overflatebehandlet i løpet av siste 2-3 år. Torvtaket er blitt pleiet/gjødslet i løpet av siste 2 år.	Nei
2021-2023	2021: Montert komfyrvakt. Utført av Østa Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 26-08-2021. 2022: Skiftet termostat i gang. Utført av Bergstaden Elektro AS. Dokumentert utført 17-01-2022. 2023: Det ble montert Sikom-styring (fjernstyring) og nye	Ja

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 byggeteknisk 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. Rombenevnelsen 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)
Fritidsbolig	73	69	4	0	0
Anneks	23	0	23	0	0
Uthus	5	0	5	0	0
Totalt m²	101	69	32	0	0

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	69	4	0	0
Totalt m²	73	69	4	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	73	0	Vaskerom, bad, vindfang, gang, 3 soverom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	73	73	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	23	0	23	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	15	8	Soverom.	Bod.
Totalt m²	23	15	8		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Bod.
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av drenering	
TG-IU	
Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Fritidsboligen er oppført med støpt plate på mark. Det er ikke kjent hva eventuell ringmur er oppført med.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart ligger fritidsboligen i et område med torv-/myrgrunn og morenegrunn. Byggegrunn er ukjent utover dette.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Det var mye snø på befaringsdagen, samt at støpt plate ikke er synlig på grunn av overliggende gulv. Grunnmuren var derfor ikke synlig for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnmuren bør kontrolleres når det er snøfritt.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-IU	
Det er terrasse rundt deler av fritidsboligen. Denne er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk har stående bord. Fundamentering er ukjent.	
Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass. Det er malte/lakkerte karmar.
Malt terrassedør med 2-lags glass.
Hovedytterdør i malt/lakkert utførelse med 2-lags glass.
Malte fyllingsdører innvendig.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Montert vindu ved oppføring av kjøkken i 1999.
Det er overflatebehandlet utvendig i løpet av de siste 2 årene.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Flere vindu med lakkerte karmar innvendig har kondensmerker. På 2 av soverommene er malingen på innvendig karm slitt som følge av kondensering. Kondens på glass kan oppstå om ventileringen av rommene er for dårlig. Det ble påvist tung åpne-/lukkefunksjon på 2 stuevindu. Haspene på vinduet på 1 av soverommene er avknekt. Vinduer som ikke er plassert under takutstikk har ikke inntrekte vannbrett i vegg i overkant. Det kan være risiko for fuktinntrekk i konstruksjonen ved kombinasjon av nedbør og kraftig vind. Innerdør mellom vindfang og gang tar i karm. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes. Utbedring av ventilering i rom anbefales. Ødelagte hasper bør byttes. Det anbefales å etablere inntrekte beslag/vannbrett over vinduer som ikke er plassert under takutstikk. Innerdør og vinduer som tar i karm bør justeres.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning, Tømmer

Vegger har bindingsverkskonstruksjon som er kledd utvendig med stående panel. Gavler er utført i tømmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjøkkenet ble tilbygd i 1999.
Fasadene er blitt overflatebehandlet i løpet av de siste 2 årene.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. TG 2 på grunn av begrenset lufteanordning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak, da det er ikke registrert tegn på skader eller andre avvik på grunn av at lufting er begrenset.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er av trepanel over langsgående takåser av rundtømmer.	
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)	TG-1

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast, Tre
Trerenner. Nedløp er av kjetting, med unntak av 1 plastnedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkkenet fikk renner og nedløp ved oppføring i 1999. Renner er overflatebehandlet i løpet av de siste 2-3 årene.	

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

2 renner mangler nedløp, og dette kan gi en unødvendig fuktpåkjenning på yttervegg. Det er registrert tegn på utetthet i skjøt på 1 renne på baksiden. Tre renner har stedvis avskallet maling. Overgang mellom renner ved takutstikket på den ene siden av vaskerommet er utført slik at vann kan renne utenfor.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utetthet i renne, samt overgang hvor vann ikke ledes tilfredsstillende inn i renne bør utbedres. Noe overflatebehandling anbefales. Manglende nedløp bør etableres.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Det er etablert lufting ved raft.

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

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

Inspisert fra bakkenivå samt innvendig i fritidsboligen.

6.9 Taktekking

Type tekking

Torv

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjøkkenet ble tilbygd og lagt tak på i 1999.
Rengjøring og overflatebehandling av torvhaldsstokker, samt vedlikehold med gjødsling og pleiing av torv i løpet av de siste 2-3 årene.

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?

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Tekking er ikke inspisert på grunn av snø. Torvtaket har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år) og tettheten i tiden som kommer er usikker.
TG 2 er satt utelukkende med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Ikke inspisert på grunn av snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Det ble målt med laser i stue og 1 soverom uten å påvise vesentlig avvik.

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

Nei

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

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Sotluke er plassert på soverom.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Det er montert lukket peis i stue.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Ved tilsyn i 2019 ble det ikke funnet avvik med pålegg om utbedringer. På befaringsdagen ble det påvist noe avrenning av vann/fukt fra sotluken. Dette tyder på inndriv av nedbør i pipa. Pipebeslag på taket er ikke kontrollert på grunn av mye snø. TG 2 på grunn av registrert sotvann fra sotluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipehatt bør utbedres/etableres. Pipebeslag bør kontrolleres når taket er snøfritt.	

6.13 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
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum av kompositt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke rombenevnelser på tegning fra opprinnelig byggeår, og det er derfor ikke foretatt vurdering av arealenes lovlighet. Det finnes ikke tegninger av det lille uthuset (boden).	

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
Opprinnelig del er byggemeldt før 01-01-1999 og er lovlig oppført uten ferdigattest. Tilbygget er byggemeldt etter 01-01-1999, og ferdigattest skal foreligge.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
De 2 største soverommene har ikke tilfredsstillende dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert røykvarsling. 6 kg pulverapparat er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert avløp til kjøkken ved oppføring av tilbygg i 1999.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er mye snø på taket, og derfor vanskelig å påvise om kloakken er luftet over tak.
TG 2 på grunn av alder og ukjent lufteanordning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lufteanordning bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt. Eventuelt må lufting etableres om dette ikke er tilfredsstillende etablert.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Åpen rørfordeling og stoppekran er plassert på bad. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Montert vann til kjøkken ved oppføring av tilbygg i 1999. Installert ny utvendig stoppekran i ca. 2017. Etablert uttak for vannslange i tilknytning skyllekum på vaskerom i 2017.	
Er det etablert fordelserskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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 har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). Det er økt risiko for skader/lekkasjer. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i vaskerom.	
Type anlegg	Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført flere arbeider av tidligere eier som er opplyst å være elektriker. Arbeidene mangler dokumentasjon. 2021: Montert komfyrvakt. Utført av Østa Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 26-08-2021. 2022: Skiftet termostat i gang. Utført av Bergstaden Elektro AS. Dokumentert utført 17-01-2022. 2023: Det ble montert Sikom-styring (fjernstyring) og nye panelovner. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 03-02-2023. 2023: Det ble montert elbillader. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 26-01-2023.	
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 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
Anlegget i fritidsboligen ble installert av tidligere eier som er opplyst å være elektriker. Det finnes ikke dokumentasjon på arbeider utført før nåværende eier tok over fritidsboligen. TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. manglende dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1996
Størrelse
198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert en del kondensering på enkelte vinduer. Dette kan ha årsakssammenheng med at ventilasjonen i fritidsboligen ikke er tilstrekkelig. TG 2 på grunn av registrert behov for bedre ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.20 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble montert ny vaskemaskin og skyllekum.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne blir målt til ca. 9 mm mot anbefaling på 25 mm for god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Gulvet har fall til sluk, og det vurderes at eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk før det når dør. Overgang mellom gulvflis og sokkelflis mangler silikongfugemasse. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt. Det anbefales likevel at overflater kontrolleres jevnlig. Overgang gulv-/sokkelflis bør påføres silikongfugemasse.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er oppstøpt betong over sluket. Eventuell membran er ikke synlig ved klemring. Det er usikkert om klemringen kan demonteres for kontroll på grunn av påstøp. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (bak skyllekum) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Vegg har kun panel her. Tettesjikt og slukløsning har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (henholdsvis mer enn 15 og 25 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det bemerkes at membranen er nær ved å nå sin forventede levetid (ca. 30 år). På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilering med spalteventil i vindu. Rommet har ikke etablert tilluft.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er ikke etablert tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 på grunn av at ventilering ikke er tilfredsstillende.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftsventilering 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
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Lasert panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Beiset øvre del av vegg, tak og åser i 2016.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Denne er målt til ca. 4 mm mot anbefaling på 25 mm for god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Det er fall mot sluk i rommet, og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk gjennom spalter i gulvskinne til dusjhjørnet. Det ble registrert bom i 2 gulvflis (hulrom eller mangelfull vedheft mot underlaget). Flis kan med tiden løsne. 1 under servantskapet, og 1 bak bereder. Enkelte flisfuger i dusjsone er blitt noe forvitret og har noen små riss. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt. Det anbefales likevel at overflater kontrolleres jevnlig. Fliser som eventuelt skulle løsne på grunn av bom må limes ned igjen. Det anbefales å holde flisfuger på vegger i dusj under oppsyn, og eventuelt foreta utbedringer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk uten synlig klemring.	
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse. Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Tettesjikt og slukløsning har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (henholdsvis mer enn 15 og 25 år).
TG 2 på grunn av alder, løsning på klemring og høyde på membran rundt rør.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det bemerkes at membranen er nær ved å nå sin forventede levetid (ca. 30 år). På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet i tiden som kommer. Det anbefales at det med tiden tas i bruk et dusjkabinett på grunn av alder på tettesjikt i rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, klosett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Flere skapdører under servant har noe svelling mot bunn på grunn av vannsøl.
TG 2 på grunn av svelling dører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skapet fungerer med påvist avvik, men det kan eventuelt vurderes å skifte dørene.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Den mekaniske avtrekksviften fungerer ikke tilfredsstillende. Dagens avtrekk foregår derfor naturlig gjennom spalteventil i vindu. Det er etablert tilluftspalte ved dørterskel.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Den mekaniske avtrekksviften fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har derfor kun naturlig avtrekk, og dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG 2 på grunn av avvik på mekanisk avtrekk, og at ventilerings derfor ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Den mekaniske avtrekksviften bør utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lafteplank. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med koblet glass.

6.23 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje på lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant