

Bersvensåsen 27

7374 RØROS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 198 m²

BRA-i: 198 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

27

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/26533>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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: Vaskerom, underetasje

Oppsummering

Flis på gulv. På vegger er det flis og malte plater. I himling er det takess. Av utstyr er det skyllekum i stål, innredningsbenk og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

-Rommet mangler sluk og tilfredsstillende dermed ikke krav til våtrom. Avløp er ført i rør inn til avløp på badet.
-Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er et rom som er påvirket av vann på samme måte som et bad, og at den mest gjeldende våtsonen ligger etablert mot badet.

TG 3 er satt på grunn av en kombinasjon av alder på overflater og eventuelle tettesjikt på vaskerommet, samt manglende sluk.

Anbefalte tiltak

-Rommet må brukes med forsiktighet frem til en eventuell renovering. Alle forhold med overflater, tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Restlevetiden er usikker.
-Ved hulltaking i bod ble det påvist et fuktnivå over faregrensen for skadeutvikling. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset effekt, men det bemerkes at det ble registrert plast inne i konstruksjonen som kan hindre uttørring. Fuktmålinger på gulvoverflater viser ingen vesentlige utslag på fukt. Det ble ikke registrert skader i borehullet.
-Det er kun stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Annen grunnmursplast er ikke kontrollert da den kan ligge under bakken og/eller være dekt av snø.
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Nærmere kontroll av terrengforhold og grunnmursplast anbefales når det er snøfritt.

Krypkjeller: Tilbygg

Oppsummering

Det er en krypkjeller under tilbygget. Grunnmuren har luftenventiler.

-Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Støttemur: Under terrasse

Oppsummering

-Det registreres en skråsprekk og en liten svai i muren vertikalt som kan skyldes jordtrykk eller telebelastning i kombinasjon med setninger. Ved sprekken er det skallet av noe puss.

TG 2 som følge av påvist sprekk.

Anbefalte tiltak

-For å kartlegge om sprekken er under utvikling eller stabil må det foretas observasjon over tid. Utbedringer vurderes etter dette.

Rom under terreng

Oppsummering

-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ingen skader er registrert ved hulltakingen, men det ble påvist et fuktutslag på ca. 17,5 vektprosent i treverk i veggen. Utslag over 16% gir risiko for skadeutvikling.

-Fuktmåling på gulvoverflater viser ingen vesentlige fuktutslag.

-Det registreres oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking. Det påviste fuktnivået i vegg ved borehullet kan ha oppstått som følge av dette.

-Inne i borehullet er det ikke registrert synlige skader. Det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

-Kjellerstua kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det påviste fuktnivå i veggkonstruksjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved eventuelle renoveringer, påse at plast i veggen blir fjernet.

-Klaffventil på vegg bør etableres i kjellerstue.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse, 1. etasje

Oppsummering

-Rekkverket måles til 92 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.

-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.

-Gulvet er snødekt og ikke videre vurdert.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

-Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.

-Nærmere undersøkelser av gulv anbefales når det er snøfritt.

Vinduer og dører: Eldre vindu (før 1998) og innerdører

Oppsummering

- Vinduer med eldre glass finnes i vindfang og 1 soverom i underetasje, hall, toalett og soverom i 1. etasje, samt i loftstue. Glassene har passert 30 år og har økt risiko for punktering.
- Det er påvist punktert glass i 1 vindu i gavl i loftstue, samt i toalettrom i 1. etasje.
- 3 innerdører i underetasje tar i karm (vindfang, bod og 1 soverom).
- Dør mellom toalett og bad i 1. etasje har en større skjevhet mellom karm og dørblad. Dette gjør at døren ikke tetter tilfredsstillende mot karmen.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Ingen nevneverdig slitasje i vinduskarmer. Fremstår i grei stand generelt

Anbefalte tiltak

- Punkterte glass bør skiftes, samt at det anbefales jevnlig kontroll av eldre isolerglass på grunn av risiko for at flere vindu kan punktere.
- Dører som tar i karm og/eller har skjevheter anbefales justert.

Yttervegger

Oppsummering

- Tette lekter bak kledning gjør at luftingen blir begrenset. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG 2 på grunn av dette. Ikke registrert skader.

Anbefalte tiltak

- I dag er det ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Tilleggisolering kan medføre et behov for bedre lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Eldre nedløp fremstår med deformasjoner som følge av frostspreng.
- Det mangler takrenne og nedløp over karnappet (utbygget i kjøkken). Dette kan medføre en unødvendig fuktpåkjenning på ytterveggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.
- Manglende renne/nedløp over karnapp anbefales etablert.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Luftingen er begrenset på grunn av at raften er lagt tett med panel. Noe luft vil komme inn under taksteinen, men det vil ofte legges seg snø nederst på taket, som kan blokkere åpningene.

TG 2 på grunn av begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak

- Ventilering bør utbedres i raft.

Taktekking

Oppsummering

Tekking er inspisert fra bakkenivå og takstige.

- Taktekking er fra respektive oppføringsår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det registreres noe rust i nedre del av pipebeslag, ned mot tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø, og er kun vurdert ut fra alder og rust på pipebeslag.

Anbefalte tiltak

- Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.
- 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.
- Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje og loftsetasje

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik i 1. etasje og loft mellom 15 og 30 mm. Avvikene måles til ca. 16 mm i stue i 1. etasje, og ca. 17 mm i loftstue.
- Det er stedvis knirk i gulv i 1. etasje. Dette kan foreligge mellom gulvlagene, da det er et tregulv ned mot bjelkelag.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Det er ikke registrert svikt.

Anbefalte tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det er rust i beslag rundt pipa.

TG 2 som følge av dette. Det er ikke registrert andre negative forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.

Toalettrom: Underetasje

Oppsummering

Toalettrom med laminat på gulv og folierte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servant. Rommet ble oppgradert i 2015.

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for optimal ventilering.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc. Rommet ble oppgradert i 2000.

-Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Mekanisk avtrekk bør etableres for optimal ventilering.

Trapp: Ned til underetasje

Oppsummering

-Åpninger mellom trinn er over 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpninger ikke overstiger 10 cm.

Trapp: Loftstrapp

Oppsummering

-Håndløpere er kun delvis etablert. Det er krav til håndløper på begge sider i hele trappeløpet iht. dagens forskrift.

-Rekkverket består av hyller. Hyllene har åpninger større enn 10 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Håndløpere bør etableres på begge sider i hele trappeløpet for bedre sikkerhet.

-Det anbefales å enten utbedre dagens rekkverksløsning, eller eventuelt tilordne en annen type rekkverk etter forskrift. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

-Usikkert om kloakklufting er ført over tak. Noe usikkerhet rundt det som er ført opp i innkassing på loft.

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

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Lufteanordning bør undersøkes nærmere. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

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

Vannledninger

Oppsummering

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

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.

Varmesentral

Oppsummering

-Det er ikke gjennomført service innen siste 2 år.
-Det samler seg en del is på terrassen under utvendig del av varmepumpa. En slik mengde is kan medføre skader på bygningsdeler over tid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

-Det anbefales å etablere løsning for å lede vann fra utvendig del bort fra bygningen.

Ventilasjon

Oppsummering

-Kjellerstue kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret.
-Kjøkken har ingen tilførsel av friskluft, og er kun ventilert av avtrekksviften.
-Kun 1 vindu i stue i 1. etasje har spalteventil i vindu, og vurderes for lite iht. bruksbelastning. Selger opplyser at det ikke har vært registrert noen problemer med ventileringen i boligen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i stue, kjøkken og kjellerstue.

Våtrom: Bad, underetasje

Oppsummering av overflater

-Utførelsen i rommet i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlister i rommet.
-Gulvet har godt fall til sluk, men det er ikke registrert tettesjikt minimum 25 mm over ferdig gulv i kantene og mot dør. Lekkasjevann vurderes å ledes til sluket på grunn av godt fallforhold.
-En større andel flis har bom (hulrom under og/eller har løsnet fra underlaget). Flisene henger sammen i fuger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales.
-Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en renovering av gulv og vegger.
-Jevnlige undersøkelser av overflater og forsiktig bruk anbefales frem til en eventuell renovering. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det er en del flislim i sluket som hindrer undertegnede å kontrollere utførelsen av eventuell membran/klemring.
-Utførelsen i rommet i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlister i rommet.
-Sluk og eventuelt tettesjikt har nådd en høy alder. Det er usikker restlevetid og økt risiko for skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en utskifting av sluk og tettesjikt.
- Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

- Det vurderes godt fall mot slukene i rommet, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør mot toalettrom (under flis), og topp slukrist ved badekaret. Det bør være minimum 25 mm høydeforskjell, og denne måles til ca. 5 mm.
- Det er bom i flere gulvflis (hulrom under), med fare for at flis kan løsne eller sprekke. Ved befaringen er det ikke påvist løse flis eller skader i fuger, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Inngangsdør ved dusj er plassert i våtsonen, og det er usikker utførelse ut mot døren med tanke på tetthet. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i døråpningen. Våtsonen går 1 meter sideveis utenfor dusjdørene.
- Ved avtrekksventil i tak registreres noe svelling, som tegn på kondensering fra ventilasjonskanalen. Eventuelt kan det forekomme inndriv av nedbør over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løsne eller sprekke.
- Det anbefales jevnlig kontroll av overflater mot dør. For å lukke avviket må det dokumenteres tilfredsstillende tetting av membranen ved døren.
- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Utbedring av takplater må også til for å lukke avviket. Kanalen kan eventuelt åpnes på loft der den er kasset inn.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det registreres membran ved rørføringer i gulv, men tetting med mansjett/membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det anbefales å påføre silikon rundt rør for bedre sikkerhet. Dette må foretas med jevne mellomrom siden silikon erfaringsmessig krymper over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Øvrig: Trapp ved inngangsparti,
1. etasje

Oppsummering

-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

**Støttemur: Ved garasje, mot
veien**

Oppsummering

-Underlaget på bakkenivå er ikke kontrollert på grunn av snø. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

**Balkong, terrasse, platting:
Terrasse, underetasje**

Oppsummering

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke på bakkeplan i underetasje. Terrassen ble oppført i ca. 2005, og utvidet i ca. 2010. Den ble rensset og nybeiset i 2024.

-Terrasse og bakken rundt er snødekt. Kontroll er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når det er snøfritt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2025

Rapportdato
7.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Grete Sandbakken
Navn: Gard Erik Sandbakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Krypkjeller har ikke adkomst og er ikke kontrollert.
- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- 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: Bersvensåsen 27, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 59 Bruksnr: 40 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1981 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført over tre plan (underetasje, 1. etasje og loft). Boligen ble tilbygd i 1990. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av tre. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Tilbygget ble oppført.	Nei
2000	Badet og toalettrommet i 1. etasje opplyses oppgradert. Det ble lagt opp nye vann- og avløpsrør frem til rommet.	Nei
1998/2002	Det ene vinduet i stue i 1. etasje har glass fra 1998 og 2002. Døren ut til terrasse i 1. etasje ble skiftet i 1998.	Nei
2002	Kledning på sørvegg i 1. etasje ble skiftet.	Nei
2005/2008	Flere vinduer ble skiftet i denne perioden. Årstall på glass som kilde.	Nei
2005/2010	Terrasse i underetasje ble oppført i ca. 2005, og utvidet i ca. 2010.	Nei
2008	Garasjebygget ble oppført. I den forbindelse ble også støttemurene på eiendommen oppført, samt drenering rundt garasjen etablert. Det er lagt varmekabel langs	Nei

	overvannsrør under bakken.	
2014	Gulvbord og rekkverk på terrasse i 1. etasje ble skiftet ca. dette året.	Nei
2015	Toalettet i underetasje ble pusset opp.	Nei
2017	Det ble satt inn nye vedovner. Kjøkkenet ble oppgradert.	Nei
2019	Inngangsdører i 1. etasje og underetasje ble skiftet. Himling på bad i underetasje ble skiftet, og en vannkobling ble utbedret. Det ble satt inn ny varmtvannsbereder.	Nei
2020	Varmepumpen ble montert ca. dette året.	Nei
2023	Vannkobling på utvendig vannrør ut mot kommunalt nett ble skiftet. Det ble satt på ny stoppekran innvendig i boligen.	Nei
2024	Det ble foretatt en kjemisk rensing av takstein. Terrasser ble rensset og beiset.	Nei

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)
Enebolig	198	198	0	0	65
Garasje	71	0	71	0	0
Totalt m²	269	198	71	0	65

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	79	79	0	0	35
1. etasje	94	94	0	0	30
Loft	25	25	0	0	0
Totalt m²	198	198	0	0	65

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	38	25	13
Totalt m²	38	25	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	79	72	7	BRA-i: Kjellerstue, gang, toalett, bad, vaskerom, 2 soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
1. etasje	94	94	0	Stue, kjøkken, hall, bad, 2 soverom, toalett, loftstrapp, vindfang.	
Loft	25	25	0	BRA-i: Loftstue, soverom.	BRA-i: 2 kott (ikke målbart areal).
Totalt m²	198	191	7		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	20	0	20	0	0
1. etasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	71	0	71	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	20	0	20		BRA-e: Bod.
1. etasje	51	0	51		BRA-e: Garasje, bod.
Totalt m²	71	0	71		

Kommentar til arealberegning

- Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
- Betongvegger med brystningshøyde i garasje er ikke medregnet som brystning. Arealet er målt frem til betongveggene, samt til bindingsverk hvor dette går ned til gulv.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke utført noe arbeid på selve boligen.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-2

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Restlevetiden er usikker.
- Ved hulltaking i bod ble det påvist et fuktnivå over faregrensen for skadeutvikling. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset effekt, men det bemerkes at det ble registrert plast inne i konstruksjonen som kan hindre uttørking. Fuktmålinger på gulvoverflater viser ingen vesentlige utslag på fukt. Det ble ikke registrert skader i borehullet.
- Det er kun stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Annen grunnmursplast er ikke kontrollert da den kan ligge under bakken og/eller være dekt av snø.
- Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Nærmere kontroll av terrengforhold og grunnmursplast anbefales når det er snøfritt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Gulv på grunn
Grunnmur er oppført i betong. Innvendig er grunnmur i hovedsak innkledd.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Bygget er opplyst å stå på fjell.	
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

-Grunnmur har kun mindre riss og det registreres ingen skader. Riss i murer er ikke unormalt.
-Grunnmuren er i hovedsak kun synlig utvendig. Noe av utvendig mur er tildekt av terrasse i underetasje. Innkledde murer og mindre tilgjengelige områder utvendig er ikke kontrollert.

6.3 Kryp kjeller: Tilbygg

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er en krypkjeller under tilbygget. Grunnmuren har lufteventiler.

-Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Støttemur: Mellom bolig og garasje

Beskrivelse

Det er oppført støttemurer i betong og naturstein mellom bolig og garasje. Rekkverk er av tre.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.5 Støttemur: Under terrasse



Beskrivelse

Det er en støttemur under terrasse i 1. etasje som ligger imot støttemur av naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

-Det registreres en skråsprekk og en liten svai i muren vertikalt som kan skyldes jordtrykk eller telebelastning i kombinasjon med setninger. Ved sprekken er det skallet av noe puss.

TG 2 som følge av påvist sprekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å kartlegge om sprekken er under utvikling eller stabil må det foretas observasjon over tid. Utbedringer vurderes etter dette.

6.6 Støttemur: Ved garasje, mot veien



Pil mot gjeldende støttemur

Beskrivelse

Det er oppført støttemur av betong ved garasjen mot veien.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av støttemur

TG-IU

-Underlaget på bakkenivå er ikke kontrollert på grunn av snø. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

6.7 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Underetasjen er innredet. Gulv har laminat, furu og flis. Vegger har malt overflate, panel og malte plater. Rom ventileres med ventiler i yttervegg, spalteventil i vindu og åpning av vindu.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det er foretatt diverse oppgradering av overflater i enkelte rom.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

- Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ingen skader er registrert ved hulltakingen, men det ble påvist et fuktutslag på ca. 17,5 vektprosent i treverk i veggen. Utslag over 16% gir risiko for skadeutvikling.
- Fuktmåling på gulvoverflater viser ingen vesentlige fuktutslag.
- Det registreres oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring. Det påviste fuktnivået i vegg ved borehullet kan ha oppstått som følge av dette.
- Inne i borehullet er det ikke registrert synlige skader. Det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Kjellerstua kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det påviste fuktnivå i veggkonstruksjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved eventuelle renoveringer, påse at plast i veggen blir fjernet.
- Klaffventil på vegg bør etableres i kjellerstue.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, 1. etasje



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse ut fra stue i 1. etasje. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over drager og stolper ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk av tre. Over deler av underliggende terrasse er det lagt tette stålplater. Vannet føres ut til takrenne. Det er etablert trapp av impregneret tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført ca. 1990. Gulvbord og rekkverk ble skiftet ca. 2014. Terrassen ble rensset og nybeiset i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

- Rekkverket måles til 92 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Det er ikke etablert håndløpere til trappen.
- Gulvet er snødekt og ikke videre vurdert.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.
- Nærmere undersøkelser av gulv anbefales når det er snøfritt.

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, underetasje



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

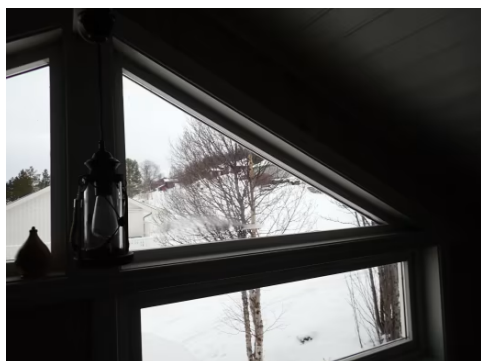
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke på bakkeplan i underetasje. Terrassen ble oppført i ca. 2005, og utvidet i ca. 2010. Den ble rensset og nybeiset i 2024.

-Terrasse og bakken rundt er snødekt. Kontroll er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når det er snøfritt.

6.10 Vinduer og dører: Eldre vindu (før 1998) og innerdører



Dugg mellom glass indikerer punktering

Beskrivelse

- Malte vinduer med 3-lags glass.
- Innvendig er det malte fyllingsdører. Kottene har plassbygde tredører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er enkelte vinduer fra opprinnelig byggeår, samt enkelte vinduer datert 1988 i tilbygg.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, 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

- Vinduer med eldre glass finnes i vindfang og 1 soverom i underetasje, hall, toalett og soverom i 1. etasje, samt i loftstue. Glassene har passert 30 år og har økt risiko for punktering.
- Det er påvist punktert glass i 1 vindu i gavli i loftstue, samt i toalettrom i 1. etasje.
- 3 innerdører i underetasje tar i karm (vindfang, bod og 1 soverom).
- Dør mellom toalett og bad i 1. etasje har en større skjevhet mellom karm og dørbblad. Dette gjør at døren ikke tetter tilfredsstillende mot karmen.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Ingen nevneverdig slitasje i vinduskarmmer. Fremstår i grei stand generelt

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Punkterte glass bør skiftes, samt at det anbefales jevnlig kontroll av eldre isolerglass på grunn av risiko for at flere vindu kan punktere.
- Dører som tar i karm og/eller har skjevheter anbefales justert.

6.11 Vinduer og dører: Nyere vindu og ytterdører (etter 1998)

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. -Malte ytterdører med 2-lags glass. -Malt hev/senk-skyvedør med 3-lags glass ut til terrasse i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Alle vinduer i underetasje med unntak av 2 vindu er skiftet. Utskiftede vindu er datert 2008. -Hev/senk-døren ut til terrasse er fra 1998. -Det er glass fra 2002 og 1998 i det store stuevinduet i 1. etasje. Karmen er vurdert å være original. -I soverom på loft er det vinduer fra 2005 og 2019. -Baderomsvindu er datert 2005. -De fleste vinduene i 1. etasje er datert 2005 og 2008. -Ytterdørene er fra 2019 (begge vindfang).	
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
-Ytterdører og nyere vindu fremstår i god stand.	

6.12 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble oppført et tilbygg i ca. 1990. -Kledning på sørvegg i 1. etasje ble skiftet i 2002.	
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
<p>-Tette lekter bak kledning gjør at luftingen blir begrenset. 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.</p> <p>TG 2 på grunn av dette. Ikke registrert skader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-I dag er det ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Tilleggsisolering kan medføre et behov for bedre lufting.</p>	

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er åpen himling i boligen. Konstruksjonen vurderes å være en isolert sperrekonstruksjon.	
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
<p>-Inne på det ene kottet i loftsetasjen er det noen skjolder i takplate. Forholdet vurderes ikke vesentlig. Det er tørt og fint her, og det er god kontroll på dampspørre i himling.</p>	

6.14 Renner og nedløp



Type Metall

Renner og nedløp er utført i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det er enkelte deler som er skiftet/etablert etter opprinnelig byggeår. I hovedsak er renner og nedløp fra respektive oppføringsår på opprinnelig del og tilbygg.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

- Eldre nedløp fremstår med deformasjoner som følge av frostspreng.
- Det mangler takrenne og nedløp over karnappet (utbygget i kjøkken). Dette kan medføre en unødvendig fuktpåkjenning på ytterveggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.
- Manglende renne/nedløp over karnapp anbefales etablert.



6.15 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon Salttak

Taket har saltaksform, og vurderes oppført som sperretak.

Inspisert fra Annet, Fra bakken

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

- Luftingen er begrenset på grunn av at raften er lagt tett med panel. Noe luft vil komme inn under taksteinen, men det vil ofte legge seg snø nederst på taket, som kan blokkere åpningene.

TG 2 på grunn av begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ventilering bør utbedres i raft.

6.16 Taktekking



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taktekking er fra respektive oppføringsår (1981 og 1990). -I 2024 ble taket kjemisk rensset for mose og sopp.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Tekking er inspisert fra bakkenivå og takstige.

-Taktekking er fra respektive oppføringsår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

-Det registreres noe rust i nedre del av pipebeslag, ned mot tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø, og er kun vurdert ut fra alder og rust på pipebeslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

-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.

-Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.

6.17 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takstiger i stål.	

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje og loftsetasje



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeforskjell på ca. 16 mm i stue i 1. etasje.



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeforskjell på ca. 17 mm i loftstue.

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Måling i 1. etasje:

Det ble målt med laser i stue og hall. I stue er det påvist en total høydeforskjell på ca. 16 mm.

Måling på loft:

Det ble målt med laser i loftstue, og påvist en total høydeforskjell på ca. 17 mm.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik i 1. etasje og loft mellom 15 og 30 mm. Avvikene måles til ca. 16 mm i stue i 1. etasje, og ca. 17 mm i loftstue.

-Det er stedvis knirk i gulv i 1. etasje. Dette kan foreligge mellom gulvlagene, da det er et tregulv ned mot bjelkelag.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Det er ikke registrert svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

6.19 Etasjeskille og gulv på grunn: Underetasje

Type Betongdekke

I underetasje er det støpt gulv. Boden i underetasjen har trekonstruksjon.

Det ble målt med laser i kjellerstue og arbeidsrom uten å påvise vesentlig måleavvik opp mot forskrift.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

6.20 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Isolert sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovner i kjellerstue i underetasje, samt stue i 1. etasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er rust i beslag rundt pipa. TG 2 som følge av dette. Det er ikke registrert andre negative forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.	

6.21 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 fra 2017 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. -Det registreres antydning til litt svelling oppunder benkeplate foran vask og oppvaskmaskin. En ekstra fuktbeskyttelse med silikon e.l. anbefales påført for å unngå større skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.22 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen kommunalpakke og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
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?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt kommunalpakke. Eventuelle brukstillatelser er ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.23 Toalettrom: Underetasje

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 sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom med laminat på gulv og folierte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servant. Rommet ble oppgradert i 2015.

-Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
-Rommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for optimal ventilering.

6.24 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Det er naturlig ventilering. Spalteventil i vindu i kombinasjon med avtrekk gjennom tak fungerer som tilluft til rommet.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc. Rommet ble oppgradert i 2000.

-Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mekanisk avtrekk bør etableres for optimal ventilering.

6.25 Trapp: Ned til underetasje

**Beskrivelse**

Malt tretrapp med åpne trinn. Det er håndløper på begge sider og rekkverk av tre.

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? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

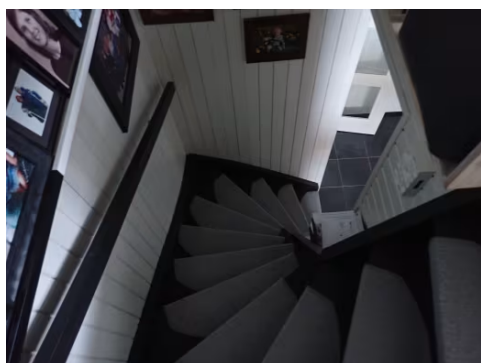
Oppsummering av trapp**TG-2**

-Åpninger mellom trinn er over 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpninger ikke overstiger 10 cm.

6.26 Trapp: Loftstrapp

Beskrivelse

Det er etablert en lukket tretrapp opp til loft. Håndløper er delvis etablert på 1 side i trappeløpet. Det er rekkverk laget av hyller i tre.

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?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

-Håndløpere er kun delvis etablert. Det er krav til håndløper på begge sider i hele trappeløpet iht. dagens forskrift.

-Rekkverket består av hyller. Hyllene har åpninger større enn 10 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Håndløpere bør etableres på begge sider i hele trappeløpet for bedre sikkerhet.

-Det anbefales å enten utbedre dagens rekkverksløsning, eller eventuelt tilordne en annen type rekkverk etter forskrift. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

6.27 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlig avløpsrør er av plast. Stakeluke er plassert i bad i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Det er opplyst om offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>-Anlegget er i hovedsak fra byggeår. -På bad i 1. etasje ble det lagt nye rør og sluk i 2000.</p>	
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
<p>-Usikkert om kloakklufting er ført over tak. Noe usikkerhet rundt det som er ført opp i innkassing på loft. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Lufteanordning bør undersøkes nærmere. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p>	

6.28 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
<p>Synlige rør er av kobber og plast (som rør i rør). Stoppekran er plassert på bad i underetasje. Det er opplyst om offentlig vann.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>-Vannrør inn til bad i 1. etasje er fra 2000. -Det ble utbedret og flyttet på en vannkobling etter en frostskaide som førte til skade på himling på badet i underetasjen i 2019. -Det ble skiftet en kobling på utvendig vannledning mot kommunalt nett, samt montert en ny stoppekran innvendig i boligen i 2023.</p>	
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

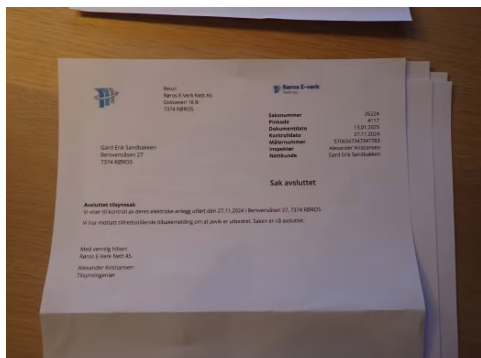
Oppsummering av vannledninger**TG-2**

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

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.

6.29 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

-Det er delvis skjult elanlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gang i underetasjen.
 -Den 27-11-2024 ble det utført et eltilsyn. Saken er bekreftet avsluttet av Røros E-verk Nett AS den 13-01-2025. Avvikene som ble lukket opplyses å være en jordfeil i 1. etasje, samt at det manglet en informasjonslapp i sikringsskapet.

TG 1 er satt med bakgrunn i avsluttet tilsynssak. Denne er gyldig i 5 år fra utført tilsyn.

6.30 Varmesentral

Oppsamling av is utvendig

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i stue i 1. etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Dagens pumpe ble montert ny i ca. 2020.

Når var siste service på anlegget?

Det er fremlagt dokumentasjon av Erwin Brouwer på gjennomført service 31-01-2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

-Det er ikke gjennomført service innen siste 2 år.
 -Det samler seg en del is på terrassen under utvendig del av varmepumpa. En slik mengde is kan medføre skader på bygningsdeler over tid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
- Det anbefales å etablere løsning for å lede vann fra utvendig del bort fra bygningen.

6.31 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad i underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2019	
Størrelse	
Ca. 200 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er på ca. 200 liter og er plassert på gulv i bad i underetasje. Det er avrenning til sluk i rommet.	

6.32 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, spalteventiler i vindu og åpning av vindu.	

- Kjellerstue kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret.
- Kjøkken har ingen tilførsel av friskluft, og er kun ventilert av avtrekksviften.
- Kun 1 vindu i stue i 1. etasje har spalventil i vindu, og vurderes for lite iht. bruksbelastning. Selger opplyser at det ikke har vært registrert noen problemer med ventileringen i boligen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i stue, kjøkken og kjellerstue.

6.33 Våtrom: Bad, underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv. Malte plater og malt mur på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Himlingen i rommet ble skiftet etter en frostskaade på et skjult vannrør som ikke var nedtappet. Arbeidet ble utført i 2019. Det ble også pusset opp overflater på vegger, og satt inn nytt servantskap og oppbevaringsskap. Resterende deler av rommet er fra byggeår.

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?

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

- Utførelsen i rommet i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlister i rommet.
- Gulvet har godt fall til sluk, men det er ikke registrert tettesjikt minimum 25 mm over ferdig gulv i kantene og mot dør. Lekkasjevann vurderes å ledes til sluket på grunn av godt fallforhold.
- En større andel flis har bom (hulrom under og/eller har løsnet fra underlaget). Flisene henger sammen i fuger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Anbefalte tiltak overflater

- Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales.
- Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en renovering av gulv og vegger.
- Jevnlige undersøkelser av overflater og forsiktig bruk anbefales frem til en eventuell renovering. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet.

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?	Ja
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

- Det er en del flislim i sluket som hindrer undertegnede å kontrollere utførelsen av eventuell membran/klemring.
- Utførelsen i rommet i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlist i rommet.
- Sluk og eventuelt tettesjikt har nådd en høy alder. Det er usikker restlevetid og økt risiko for skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en utskifting av sluk og tettesjikt.
- Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, dusjkabinett og oppbevaringsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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 gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.34 Våtrom: Vaskerom, underetasje



Utførelse av avløp.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Flis på gulv. På vegger er det flis og malte plater. I himling er det takess. Av utstyr er det skyllekum i stål, innredningsbenk og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

-Rommet mangler sluk og tilfredsstillende dermed ikke krav til våtrom. Avløp er ført i rør inn til avløp på badet.

-Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er et rom som er påvirket av vann på samme måte som et bad, og at den mest gjeldende våtsonen ligger etablert mot badet.

TG 3 er satt på grunn av en kombinasjon av alder på overflater og eventuelle tettesjikt på vaskerommet, samt manglende sluk.

Anbefalte tiltak

-Rommet må brukes med forsiktighet frem til en eventuell reovering. Alle forhold med overflater, tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Badet opplyses å være renoverert i ca. 2000.
-Servantskap og oppbevaringsskap er skiftet i nyere tid.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

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 vurderes godt fall mot slukene i rommet, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør mot toalettrom (under flis), og topp slukrist ved badekaret. Det bør være minimum 25 mm høydeforskjell, og denne måles til ca. 5 mm.

-Det er bom i flere gulvflis (hulrom under), med fare for at flis kan løsne eller sprekke. Ved befaringen er det ikke påvist løse flis eller skader i fuger, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Inngangsdør ved dusj er plassert i våtsonen, og det er usikker utførelse ut mot døren med tanke på tetthet. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i døråpningen. Våtsonen går 1 meter sideveis utenfor dusjdørene.

-Ved avtrekksventil i tak registreres noe svelling, som tegn på kondensering fra ventilasjonskanalen. Eventuelt kan det forekomme inn driv av nedbør over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løsne eller sprekke.

-Det anbefales jevnlig kontroll av overflater mot dør. For å lukke avviket må det dokumenteres tilfredsstillende tetting av membranen ved døren.

-Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Utbedring av takplater må også til for å lukke avviket. Kanalen kan eventuelt åpnes på loft der den er kasset inn.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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

- Det registreres membran ved rørføringer i gulv, men tetting med mansjett/membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det anbefales å påføre silikon rundt rør for bedre sikkerhet. Dette må foretas med jevne mellomrom siden silikon erfaringsmessig krymper over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning, oppbevaringskap og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

- Det er antydning til litt svelling i nedre del av sidefront på servantskapet mot badekaret. En ekstra fuktsikring med silikon e.l. anbefales påført i overgang i nedre del.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig ventilering. Det er tilluft ved dørterskel mot gang.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

- Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

6.36 Øvrig: Trapp ved inngangsparti, 1. etasje

Beskrivelse

Utenfor inngangsdør er det etablert trapp med repos. Trappen er av nyere årgang. Den ble renset og nybeiset i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.

6.37 Øvrig: Overflater



Beskrivelse

- I gang i underetasje er det bom i enkelte flis (løsnet fra underlaget). Ved 4 av flisene er fugene delvis borte. Anbefales utbedret.
- Laminatgulv i soverommet ved siden av kjellerstuen har svelling i enkelte skjøter. Det er ikke behov for umiddelbart tiltak. Utskifting må til for å lukke avviket.

6.38 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over delvis underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong. Fasader er kledd med liggende panel hvor det er vegger av bindingsverk. Taket har saltaksform i 1. etasje, og pulttaksform i underetasje. Takene er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er montert to leddporter i metall med automatiske åpnere.

Garasjen ble oppført i 2008. I den forbindelse ble også støttemurene på eiendommen oppført, samt drenering rundt garasjen etablert. Det er lagt varmekabel langs overvannsrør under bakken.

6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant