

Ulvstugguveien 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1948
Enebolig BRA:	142 m ²
Enebolig BRA-i:	142 m ²
Sum alle bygg BRA:	189 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	142 m ²
Rapportdato:	5.12.2025 (Gyldig til 5.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

19

TG-3

6

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. 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 integreert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/revirenten 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/38089>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG 3 på grunn av høyt fuktnivå, samt sopp- og råteskader i påforet trekonstruksjon på vegg. TG 2 settes for symptom på fuktskader i trekonstruksjon på gulv, kun ventilering med åpningsvindu, feil bruk av plast i påforet vegg, og fuktopptrekk/saltutslag i betonggulv.
Ildsted/Skorstein	TG 3 på grunn av manglende ildfast materiale på gulv foran ildsted. 1 av pipene har mer enn 1 tildekt side. TG 2 settes for alder på piper, begrenset mulighet for kontroll av pipemur i 1 av soverommene, symptom på utett sotluke og bom i enkelte fliser og slitasje i fuger foran ildsted.
Toalettrom	TG 3 på grunn av at det ikke er etablert ventilering til friskluft. TG 2 settes for manglende tilluft, dårlig innfesting av klosett, løse fliser på gulvet (disse har aldri vært festet) og rennende systerne.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 3 på grunn av en kombinasjon mellom tørr og sprukket membran i sluk, bom/riss i gulvoverflaten i dusjsonen og fuktskjolder i konstruksjonen under dusjsonen.
Våtrom: Bad - Fukt	Sterke symptomer på fuktskader i tilstøtende gulvkonstruksjon.
Øvrig: Vaskekjeller	TG 3 på grunn av at rommet har materialer som kan ta skade ved belastning av vann. TG 2 settes for sluk som har usikker restlevetid, sprekker i betonggulv og naturlig ventilering.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Eventuell fuktsikring/drenering er aldrende. Det er tegn på innvendig svikt i kjeller.
Grunnmur og fundament	Stedvis registrert riss/sprekker og avskalling i grunnmurer.
Krypkjeller	Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er liten eller begrenset ventilering.
Vinduer og dører: Eldre vinduer, innerdører + ytterdører	Slitasje utover normal slitasjegrad og fuktskade i 1 ytterdør. Eldre vinduer har slitasje utover normal slitasjegrad. Noen vinduer mangler tilstrekkelig låsfunksjon. 1 innerdør har en liten sprekk.
Yttervegger	Værslitasje/sprekker i deler av kledning. Noen kledningsbord med råte i bunn. Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Det er tegn på kondensering på loftet. Utvendig er det registrert liten eller ingen lufting inn til loft.
Renner og nedløp	Frostspreng/deformasjon i nedløpsrør.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon	Det er liten eller ingen lufting av takkonstruksjonen.
Taktekking	Tilstandsgraden er utelukkende satt på grunn av alder på tekking og undertak, samt registrert slitasje i vindskier.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er målt høydeforskjeller på mellom 15-30 mm. I 1. etasje er det litt knirk i gulv i enkelte rom. Symptom på fuktskader i gulvkonstruksjoner.
Trapp	Rekkverk lavere enn dagens krav. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Trappen er bratt og smalere enn dagens krav. Manglende håndløpere. Det er litt knirk i noen trinn.
Avløpsrør	Det er ikke påvist kloakklufting over tak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Rør i kjeller/kryprom kan være utilstrekkelig isolert.
Elektrisk	Delvis eldre elanlegg. Manglende dokumentasjon. Manglende lokk på en koblingsboks.
Varmtvannsbereder	Bereder har ingen annen lekkasjesikring. Berederen har passert 20 år.
Ventilasjon	Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Våtrom: Bad	Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er stedvis bom i fliser og riss/sprekker i fuger på gulvet i dusjsonen.
Øvrig: Laminatgulv	Gulv i stue og gang har slitasje/skader utover normal slitasjegrad.
Øvrig: Utvendig trapp mot sørøst	Rekkverk lavere enn dagens krav.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Plattingen er snødekt og ikke kontrollert.
Utstyr på tak	Taket er snødekt, og utstyr på tak er ikke kontrollert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning i begge etasjer som ikke påvirker bruken av boligen (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.

-Stuevindu mot nordvest foreligger ikke på fasadetegning.

Garasje:

-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning som ikke påvirker bruken av bygget (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.

-Noen avvik ved plassering/antall vinduer og dører ved kontroll opp mot fasadetegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Bolig:

-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

Garasje:

-Det foreligger ingen ferdigattest. Bygget er omsøkt etter 01-01-1998 og ferdigattest skal foreligge.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.11.2025

Rapportdato
5.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingunn Holøymoen

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:

-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.

-Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Ulvstugguveien 8, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 137 Bruksnr: 226 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1948 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med tilbygg oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i sparebetong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekktet med takstein. Etasjeskiller er av tre, og det er støpt gulv på grunn i kjeller. Jordgulv i kryprom. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass, samt koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca. 1962	Boligen ble tilbygd i ca. 1962. Kilde: flyfoto. Mulig at tekkingen på boligen er fra ca. samme periode ifølge eier.	Nei
1984	Det er noen vinduer fra 1984.	Nei
1996	Noe av avløpsanlegget er fra 1996, men det er ukjent omfang. Kilde: produksjonsår på sluk i vaskekjeller.	Nei
2003	Oppført garasje. Kilde: tidligere takst.	Nei
2008/2014	Ytterdør mot sørøst er fra 2008. Hovedytterdøren er fra 2014. Det skal ha vært skiftet 2 vinduer i 2008. Disse er datert 2007 og 2008.	Nei
2020	Installert varmepumpe.	Nei

2023	Det ble skiftet gulv i kjøkken. Forsikrings sak ifølge eier. 3 nye vinduer ble skiftet i stue med egeninnsats.	Nei
2024/2025	Fasader på hele boligen og deler av garasjen ble overflatebehandlet. Oppført ny terrasseplattning. Renovert gulvkonstruksjon i vindfang mot sørøst. Arbeidene er utført med egeninnsats	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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	142	142	0	0	9
Garasje	47	0	47	0	0
Totalt m²	189	142	47	0	9

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	43	43	0	0	0
1. etasje	99	99	0	0	9
Totalt m²	142	142	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	43	29	14	BRA-i: Gang, toalett, vaskekjeller.	BRA-i: 2 boder.
1. etasje	99	99	0	BRA-i: 2 vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	142	128	14		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasert balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	0	47	0	0
Totalt m²	47	0	47	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	0	47		BRA-e: Garasje, bod, bod/hobbyrom.
Totalt m²	47	0	47		

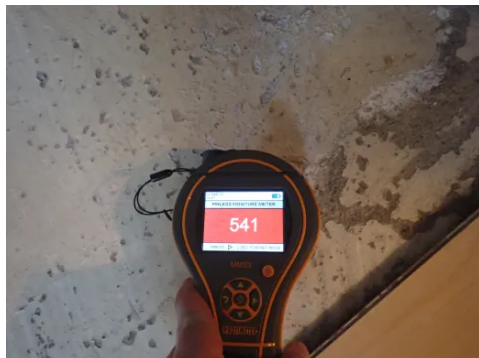
Kommentar til arealberegning

-Boden mellom kjøkken og trapp har i underkant av 0,5m² gulvareal, men har noe større lagringsareal. Resten tas opp av trapperommet. Arealet er lagt til under P-rom, selv om rommet er et S-rom.

-Kryprommet tas ikke med som ALH (areal med lav himlingshøyde), siden rommet ikke regnes som et vanlig boligrom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktopptrekk i gulv.

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

Oppsummering av drenering

TG-2

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren ved kjeller. Ingen fuktsikring er synlig utvendig. Ut fra byggeåret kan det være anvendt gudrong (asfaltbelegg), men dette er usikkert.
- Eventuell drenering/fuktsikring vil ha nådd en høy alder. Tettheten er usikker.
- Det er tegn på svikt ved innvendig kontroll. Grunnmurene er innkledd innvendig, og det ble påvist høyt fuktnivå og råteskader i påforet konstruksjon i bod ved hulltaking. Det er påvist fuktopptrekk i gulvet, som kommer av at det ikke var vanlig med fuktsperre under gulv og fundamenter ved byggeåret. Nærmere undersøkelser må foretas bak påforede konstruksjoner.
- Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert (TGIU).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må foretas nærmere undersøkelser bak påforede konstruksjoner. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Bruken av kjelleren vil også være avgjørende.
- Per i dag anbefales det å holde grunnmursflater fritt eksponerte. Ny innredning kan vurderes ved oppgradering av drenering/fuktsikring. En fuktsperre mellom betong og oppforet konstruksjon på gulv bør også vurderes.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Det registreres grunnmur og innvendige delevegger av sparebetong. I kryprom er grunnmur tildekt av tresnittplater (isolasjon). Grunnmuren i opprinnelig del er i hovedsak kledd inn. Det er delvis støpt betonggulv. Noe usikkert om det er støpt gulv under trekonstruksjoner i bodene.	

Sprekk i utvendig grunnmur.



Sprekk i innvendig mur mellom kryprom og bod.

Type byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser, Byggegrunn av løsmasse

-Det er registrert bruk av fyllmasser i byggegrunnen under tilbygget. Dette er av slagg, noe leirholdig masse og stein/betong. Ifølge NGUs løsmassekart er det i hovedsak fyllmasser i området. Usikkert hvilke fyllmasser byggegrunnen rundt opprinnelig del inneholder.

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Det er registrert sparesteinsmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

- Det er en sprekk i delevegg mellom kryprom og bod. Denne er synlig fra kryprom.
- Noen riss i delevegg mellom kryprom og toalett, synlig fra toalettet.
- Noe sprekkdannelse/avskalling i grunnmur utvendig.
- I vaskekjeller er det noen sprekker i betonggulvet.
- Det vurderes ingen konstruksjonsmessig fare rundt påviste sprekker i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkreffe en negativ utvikling. Påfør puss i sprekken for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.
- Avskallede murer bør påføres ny puss.

6.3 Kryp kjeller



Oversiktsbilde.



Fuktmåling viser at det er nokså tørt i treverket i rommet.

Beskrivelse

Det er kryprom under den tilbygde delen. Adkomst til denne er via dør fra bod i kjeller. Vegger er kledd med tresnitt (isolasjon) utenpå grunnmur av sparebetong, og det er jordgulv av fyllmasser.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

-Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 11 vektprosent. Dette er å betrakte som tørt.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- Det er liten eller begrenset ventilering, men ingen symptomer på at det er dårlig ventilering.
- Ingen tegn på aktiv fukt, men det er symptom på at det kan ha vært forekomst av mugg på overflater tidligere. Måling i treverket viser at det er ganske tørt ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere plast mot grunn for å lukke avviket, men det bemerkes at det ikke registreres behov for dette i dag.
- Etablering av ventiler i grunnmuren for god luftgjennomstrømning anbefales som et forebyggende tiltak mot kondensering.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Boligen har en delvis innredet kjeller. Gulv er delvis av trekonstruksjon og betong. Vegger er av betong, og er delvis foret ut og kledd med panel. Rommene er ventilert med åpningsvinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
-Noen overflater vurderes etablert etter byggeår, men i hovedsak ukjent omfang og datoer for arbeidene.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det registreres høyt fuktnivå, samt sopp- og råteskader i borehullet. Skadene kan ha oppstått som en kombinasjon av fukt fra grunnen og at veggen har feil utførelse med plast i konstruksjonen. Dette vil hindre uttørring. -Rom er kun ventilert med åpning av vinduer. -Gulvet har sunket noe mot grunnmur i overgang mellom bodene. Dette kan være tegn på skader i gulvet. Det er også glipper mellom gulv og gulvlist her som kan være symptom på skader. -Tilgjengelige betonggulv har fuktopptrekk og noe saltutslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales at alt treverk mot gulv og grunnmur i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner i kombinasjon med god utluffing. Det kan ikke utelukkes skader i andre påforede konstruksjoner i kjelleren. Ny innredning kan vurderes når fuktproblemer eventuelt er utbedret. Dette kan inkludere oppgradering av drenering/fuktsikring og eventuelt plast på gulvet. -Klaffventiler bør etableres på vegger. -Det anbefales å undersøke trekonstruksjoner på gulv nærmere. Synk i gulv og glipper mellom gulv og gulvlist kan være symptom på skader.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Snødekt platting.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Det er oppført en markplatting mot sørøst.

-Plattingen er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting når den er snøfri.

6.6 Vinduer og dører: Eldre vinduer, innerdører + ytterdører



Sprekk i vindusglass, samt slitte karmen og kittfalsen.

Beskrivelse

- Boligen har noen eldre malte vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass.
- Malte ytterdører med 2-lags og 3-lags glass.
- Innvendig er det malte fyllingsdører. Enkel tredør mellom bodene i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

- I gang og 2 soverom er det vinduer med 2+1-lags glass fra 1984.
- Hovedytterdøren er fra 2014, mens ytterdøren mot sørøst er fra 2008.
- Vinduer med koblede glass er av ukjent alder, men kan være fra respektive byggeår.
- Noen innerdører er av nyere årgang.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Ytterdøren mot sørøst har slitasje utover normal slitasjegrad rundt dørhåndtaket. Det registreres også svelling i nedre del av døren, som indikerer opptrekk av fukt. Fuktskaden er ikke omfattende, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Vinduer med koblede glass i kjeller mangler stedvis låsfunksjon innvendig. 1 av glassene henger ut fra karmen som følge av dette.
- Noe tørkede/sprukne kittfalsen i utvendige karmen.
- Vindu mot nordvest i kryprom har sprekk i glasset.
- Det er også vindu på loft på begge sider. Disse er kun kontrollert fra bakkenivå utvendig pga. at det ikke var tilrettelagt for adkomst til loftet. Det er tegn på kondensering på glass innvendig og noe utvendig slitasje.
- Isolerglassene fra 1984 er mer enn 30 år gamle. Dette gir økt risiko for punktering i tiden som kommer.
- Det er en liten skade/sprekk i bunn av innerdør inn til badet, men ikke av omfattende grad. Utover dette fremstår innerdører med enkelte bruksmerker, men det vurderes i hovedsak som normal slitasjegrad.



Fuktskade i bunn av dørblad.



Liten skade/sprekk i bunn av dør til badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Lokale utbedringer og bedre beskyttelse mot fuktinntrekk av ytterdør mot sørøst anbefales. For å lukke avviket må dørbladet sannsynligvis skiftes.
- Det bør etableres tilfredsstillende låsfunksjon i kjellervinduene som mangler dette.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Sprukket glass bør skiftes.
- Nærmere undersøkelse av loftsvinduer anbefales. Det bemerkes at kondensering på glasset kan være tegn på at det er dårlig utlufting av loftet.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet. Det bemerkes at vinduer med koblet glass er av en alder hvor det kan være hensiktsmessig med utskiftninger, sett fra et energikøkonomisk perspektiv.
- Skade på dørblad til badet anbefales utbedret for å lukke avviket. Normalt vedlikehold av enkelte innerdører kan vurderes.

6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer

Beskrivelse

-I 1. etasje er det en del nyere malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-I 1 soverom er det vindue med 2-lags glass fra 2007.

-Kjøkkenvinduet har 2-lags glass fra 2008.

-I stue er det vinduer med 3-lags glass fra 2022. Disse ble montert i 2023.

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

-Soveromsvinduet fra 2007 mot sørøst har litt malingsavskalling i innvendig karm, men ellers registreres kun normal slitasjegrav i nyere vinduer. Normalt vedlikehold kan vurderes.

6.8 Yttervegger



Oversikt oppunder kledning.



Symptom på råde i bunn av kledningsbord.

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon i opprinnelig del opplyses å være av tømmer. Tilbygget er oppført som en trekonstruksjon av ukjent utførelse, sannsynligvis er dette av reisverk/bindingsverk med tanke på byggeåret.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble oppført et tilbygg i ca. 1962. Kilde: flyfoto.
-Fasader ble overflatebehandlet i 2024/2025.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råde eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

-Det registreres flere værslette/sprukkede kledningsbord. I bunn av enkelte bord er det tegn på råde.
-Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er et kaldloft over boligen. Adkomst til dette er etablert i trapperommet, men det er ingen stige eller annen forsvarlig adkomst opp hit. Loftet er derfor ikke undersøkt.

-Ved utvendig kontroll ble det registrert tegn på kondens på vindusglass på loftet. Dette er symptom på dårlig ventilering. Det bemerkes også at konstruksjonen er av en alder hvor det kan mangle dampsperre mellom varm og kald sone, slik at det er økt risiko for kondensering i konstruksjonen.
-Utvendig er det registrert liten eller ingen lufting inn til loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Det er behov for nærmere undersøkelser av kaldloftet.
- Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen og isdannelse på taket. Endret bruk av boligen kan medføre behov for bedre lufting og etablering av dampspærre. Kondensering kan også være tegn på at dampspærre bør etableres.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende loftsluke med stige for sikrere adkomst til loftet. Denne bør eventuelt etableres i et annet rom.

6.10 Renner og nedløp



Frostspreg i nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreg i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

6.11 Takkonstruksjon



Avskalling/flassing oppunder gesims.

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av en trekonstruksjon av ukjent utførelse.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

-Det er ikke foretatt noen vurdering av eventuelle skjevheter/svanker i takkonstruksjonen på grunn av snødekt tak.
-Det blir registrert ingen eller liten lufting av konstruksjonen.
-Oppunder gesims er det registrert noe avskalling i overflatebehandlingen.



Oversiktsbilde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ny undersøkelse utvendig anbefales når taket er snøfritt.
- Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen og isdannelse på taket. Endret bruk av boligen kan medføre behov for bedre lufting.
- Det bør undersøkes nærmere om avskallinger i gesims kan komme av fukt fra loftet, eller om dette kun er av aldringsmessig slitasje.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein. Det er ukjent type undertak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taktekkingen kan ha vært lagt om ved tilbygging av boligen i ca. 1962. Det bemerkes at lignende vurdering ble foretatt i tidligere takst av en annen takstmann enn undertegnede. Tekkingen er snødekt ved befaringen, slik at det ikke er tatt noen egen vurdering av alder av undertegnede.	
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 taktekking	TG-2
-Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert med bakgrunn i alder. Taktekking og undertak har nådd en høy alder, og det er økt risiko for lekkasjer og skader. -Vindskier er til dels slitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Tekkingen kan ha nådd sin forventede levetid. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. -Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når tekkingen er snøfri.	

6.13 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Det er etablert takstige.

-På grunn av snødekt tak er det ikke foretatt noen videre vurdering av takstigen og eventuelt behov for snøfangere. Ukjent om det er glatt eller ru tekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør foretas nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Fuktskjolder i området under dusjsonen fra badet.



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 18 mm.

Type

Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det delvis støpt betong og trekonstruksjon som gulv. Ukjent om det er støpt betong under trekonstruksjoner.

Kjeller:

-Det ble målt med laser i gang og 1 bod, og det er påvist måleavvik opp mot standarden NS 3600.

1. etasje:

-Det ble målt med laser i stue og gang, og det er påvist måleavvik opp mot standarden NS 3600.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Det er målt høydeforskjeller på mellom 15-30 mm. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvikene ble påvist ved stikkmålinger i stue og gang i 1. etasje, samt i gang og bod i kjeller. Det måles totale høydeforskjeller på henholdsvis 15 mm, 18 mm, oppunder 30 mm og 25 mm i rommene.

-I 1. etasje er det litt knirk i gulv i enkelte rom.

-Det er fuktskjolder i etasjeskilleren mot kryprom, på undersiden av dusjsonen på badet. Kan være symptom på fuktskade. I dag er det ikke påvist vesentlig fuktnivå med bruk av fuktindikator, men det betyr ikke at det ikke finnes skjulte skader.

-Det er symptom på skader i gulvkonstruksjon i bodene i kjeller. Noe sig i gulvet som kan komme av fuktskader.

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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Det må foretas nærmere undersøkelser av etasjeskiller i området under baderomssluket.

-Det må foretas nærmere undersøkelser av gulvet i bodene i kjeller.

6.15 Ildsted/Skorstein



Støpt betongvegg som skjuler 1 side på pipe.



Kamin i gang.

Type pipe

Tegl

Boligen har 2 teglpipe. Sotluker er plassert i kryprom og toalettrom i kjeller.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er tilkoblet vedovn og kamin i 1. etasje. I vaskerommet er det en vedovn.

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

Ja

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

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-3

- I gangen i 1. etasje mangler det ildfast materiale på gulvet foran ildstedet.
- Pipemurer i soverommene er vanskelig å besiktige der det er montert skap foran. Kontrollen av murene er dermed begrenset her.
- Det er en støpt betongvegg på 1 side av pipemur i kjeller (mot vaskerom). På teglpipe er det krav om 4 synlige (fristilte) sider med tanke på inspeksjonsformål.
- Eldre teglpipe som dette har ofte behov for rehabilitering etter ca. 50 år.
- Sotluke i toalettrommet kan ha utettheter på grunn av sotskjolder i nærheten av luka.
- Det registreres at enkelte fliser under vedovnen i stue har bom (løsnet mot underlaget og/eller har hulrom under). I fugene ligger det både flisfugemasse og silikonfugemasse, hvor sistnevnte er til dels avslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ubrennbar plate foran kaminen i gang bør etableres. Denne skal strekke minimum 30 cm ut på gulvet foran illegget på ovnen. Det bemerkes at dette er en eldre kombiovn med mulighet for oljefyring, og at fyring med fossilt brensel er forbudt fra 01-01-2020.
- Det anbefales ikke fastmontert skap foran pipemuren for inspeksjonsformål. Annen løsning bør vurderes.
- Det er i dag krav til 4 synlige sider på mursteinspipe for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider, samt at det kan være hensiktsmessig med tanke på alder på pipe. Sjablongmessig estimat må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Rehabiliteringskostnad er beregnet til ca. 4000,- per etasje for nedsenking av stålrør i eldre pipe, og gjelder i hovedsak kun for den ene pipa.
- Det kan være behov for utbedring av sotluka i toalettrommet. Undersøk eventuelle utettheter nærmere.
- Det anbefales utbedring av underlaget under fliser foran og under vedovn i stue. Bom og riss kan være symptom på dårlig stivhet i underlaget eller uegnet underlag for nedliming av fliser.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.16 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

Nyere type innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det delvis etablert plater av børstet metall. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr og kjøleskap.

-Innredning og overflater fremstår i hovedsak med normal slitasjegrad. Det bemerkes at det bør tettes ekstra oppunder fremkant av benkeplate, da det er symptom på svellemerker.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bolig:

-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning i begge etasjer som ikke påvirker bruken av boligen (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.

-Stuevindu mot nordvest foreligger ikke på fasadetegning.

Garasje:

-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning som ikke påvirker bruken av bygget (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.

-Noen avvik ved plassering/antall vinduer og dører ved kontroll opp mot fasadetegninger.

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

Bolig:

-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

Garasje:

-Det foreligger ingen ferdigattest. Bygget er omsøkt etter 01-01-1998 og ferdigattest skal foreligge.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

-Rommet har ingen avtrekk til friskluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering avtoalettrom

TG-3

Toalettrom med flis og betong på gulv. Malt panel og malt mur på vegger. Takess i himling. Utstyrt med klosett.

-Rommet har ingen ventilering til friskluft. TG 3 settes med bakgrunn i krav i standarden NS 3600.

-Det registreres ingen skader på klosettet, men det registreres dårlig innfesting mot gulvet.

-Det er en del løse fliser på gulvet (de vurderes å aldri ha vært satt fast).

-Det renner fra sisternen. Et rennende klosett skyldes ofte et problem med utløpsventilen, innløpsventilen eller kalkbelegg i sisternen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å lukke avviket bør det etableres mekanisk avtrekk ut, og lages tilluft til rommet (f. eks. spalte ved dørterskel). Kostnadsestimatet er satt for etablering av avtrekk.

-Klosettet bør festes bedre.

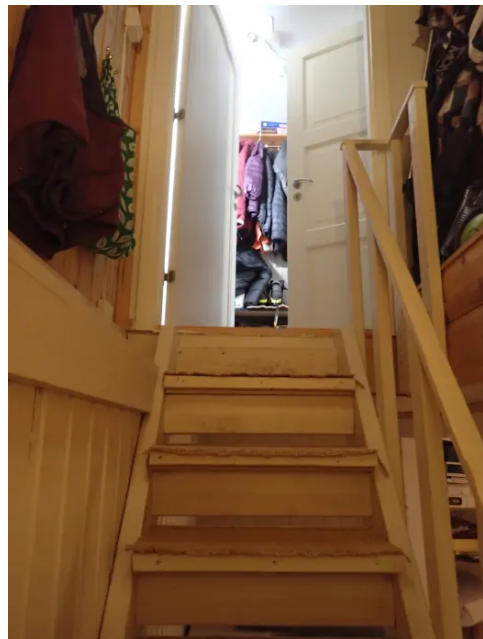
-En bør fjerne løse fliser eller feste de til gulvet.

-Nærmere undersøkelser og tiltak mot rennende sisterner anbefales.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Trapp



Oversiktsbilde.



Rekkverkshøyde < 90 cm.



Åpninger i rekkverk > 10 cm.

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med teppe på trinnene. Det er malt rekkverk av tre.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

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

- Rekkverket måles til 90 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
- Åpninger i rekkverket er over 10 cm.
- Trappen er nokså bratt og trappeløpet er smalere enn dagens krav på minimum 80 cm.
- Trappen mangler håndløper langs veggen, samt delvis på begge sider i nedre del.
- Det er litt knirk i noen trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men på grunn av sikkerhetsforhold anbefales det at rekkverkshøyden endres til minimum 90 cm.
- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
- For å lukke avviket må trappen skiftes ut for å tilfredsstille dagens krav til utforming og bruk.
- Håndløper anbefales montert på begge sider i hele trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
- Det kan vurderes å utbedre knirik i trinn etter eget behov.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør er av plast. Stakepunkt er plassert i toalettrom i kjeller, men staking kan også utføres fra andre installasjoner med avløp. Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Ukjent omfang av utskiftinger, men det tyder på at anlegget kan være fra 1970-tallet og frem til midten av 1990-tallet. Det registreres blant annet at sluket i kjeller er stemplet med "96".	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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
-Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Det er usikker restlevetid og økt risiko for skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. I dag er det 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. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. -Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige rør er av plast og kobber. Stoppekran er plassert i toalettrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Plastrørene tyder på å være noe nyere enn resterende deler av anlegget. Ukjent når disse ble etablert.	
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?	Ja
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

-Vannrør vurderes i hovedsak å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

-Det kan være utilstrekkelig isolering av vannrør i kjeller/kryprom, men eier har ikke hatt problemer med frost.

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

-Som et forebyggende tiltak kan det vurderes isolering av vannrør. Kontakt gjerne en rørlegger for nærmere vurdering.

-Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger.

6.22 Elektrisk



Manglende lokk på koblingsboks i kryprom.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i gang i kjeller. Boligen har delvis skjult el-installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det har vært skiftet sikringsskap. Utover dette er det utført periodevise utskiftninger. Ikke kjent omfang eller datoer for utførte arbeider, da disse er blitt utført i regi av tidligere eier(e).

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

-Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring på elanlegget, og anlegget er til dels av eldre dato. Feil kan ikke utelukkes.

-Lokket på en koblingsboks i kryprommet har falt av.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det elektriske anlegget er delvis av eldre dato, og anlegget mangler dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

6.23 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

-Pumpa ble montert i 2020 ifølge eier.

Når var siste service på anlegget?

-Det har ikke vært noen service på pumpa siden den var ny.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

-Det har ikke vært service på pumpa siden den var ny. Ikke opplyst om avvik ved funksjonen på pumpa. Service anbefales annen hvert år.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Toalettrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, men av eldre dato

Størrelse

Ca. 150 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ja

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

Eldre bereder på ca. 150 liter plassert i toalettrom.

-Bereder er plassert i rom uten sluk og har ingen annen lekkasjesikring.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig. Selv om det ikke er skader i dag, vil tanken ha meget begrenset gjenværende levetid. Skader kan oppstå når som helst i slike eldre tanker.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, klaffventiler på vegger og åpningsvinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

-Stue har ingen ventilering utover muligheten for å åpne vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.

6.26 Våtrom: Bad



Referansenivå laser til topp tettesjikt ved dør = ca. 50 mm. Viser at høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist er tilnærmet det samme.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv. Vegger har fliser og våtromsplater. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Badet har vært oppgradert etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble utført. Tyder på være eldre flislagte overflater og eldre membran bak denne, og noe nyere våtromsplater og himling. Dette stemmer iht. gitte opplysninger i tidligere salgsoppgave, men det mangler årstall for oppgraderinger.

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

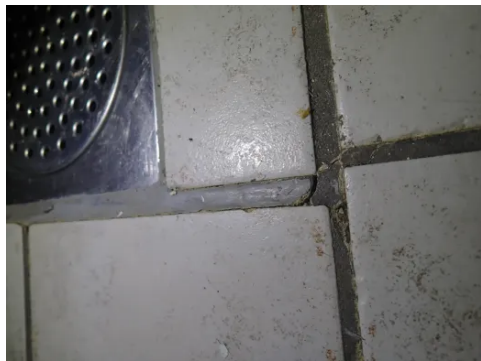
Ja

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

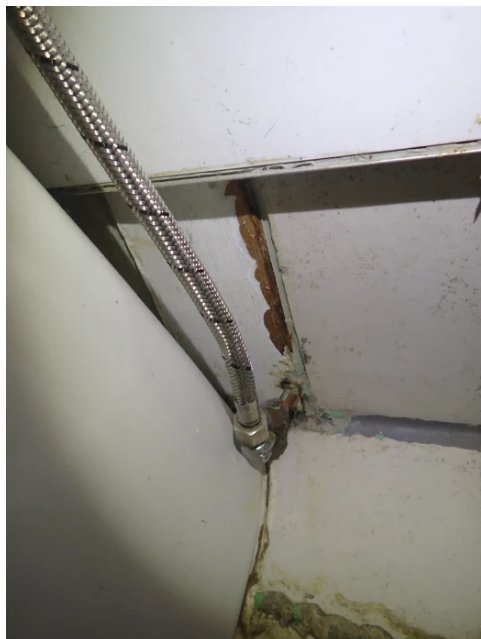
Ja

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

Nei



Riss i flisfuger.



Uegnet materiale i våtsone (bak klosett).



Symptom på skader i konstruksjon under dusjsone.

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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold. Det er noe varierende fall til sluk, og i fremkant er det til dels manglende fall (målt mellom 0-5 mm her). I bakkant er det ca. 15-20 mm fall til sluket. Høydeforskjellen mellom topp tettesjikt under flis ved dør og topp slukrist er tilnærmet lik. Det anbefales minimum 25 mm høydeforskjell. Avvikene gir økt risiko for at vann ikke renner til sluk. -Det er stedvis bom i gulvet i dusjsonen (løsnet flis og/eller hulrom under), samt stedvis riss/sprekker i fugene her. Dette kan være indikasjon på fuktskader, og det bemerkes at det ble påvist skjolder i etasjeskiller under dusjsonen ved kontroll i kryprom.

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. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig. -Bom og slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det bemerkes at det brukes dusjkabinett i dag, og risikoen for lekkasjer er forminsket. Dette betyr ikke at det ikke foreligger skjulte skader i konstruksjonen.

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

- Det er registrert membran under klemring i sluket, men membranen virker for å være tørr og sprukket. Det kan ikke utelukkes at dette også er tilstanden bak flisene, da det også registreres bom fliser og riss/sprekker i flisfuger som et symptom på fuktskader. I kryprommet er det også påvist fuktskjolder på undersiden av etasjeskilleren i dusjsonen.
- Tettesjikt bak fliser og sluket vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ukjent alder på våtromsplater. Tettesjikt og sluk har usikker restlevetid/videre tetthet.
- Bak klosett er det registrert bruk av uegnet materiale på vegg ned mot gulvet, da det er et formpresset bord lagt mellom sokkelflisene. Materialet egner seg ikke for plassering i våtsonen (hele gulvet er våtsone).
- Det er et rennemerke på avløpsrøret som er koblet til sluket, men ikke påvist aktiv lekkasje ved befaringen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Utettheter i membran/slukløsning kan ha forårsaket skader på underliggende konstruksjon. Det er behov for nærmere undersøkelser for å påvise omfang av nødvendige utbedringer. Kostnadsestimatet er kun satt med tanke på lokale utbedringer, men dette kan være vanskelig å utføre uten å påvirke andre deler av rommet. En full renovering av et bad av denne størrelsen og standarden kan ha en kostnad på mellom 150 000 - 300 000, og det utelukkes ikke at dette kan være nødvendig.
- Uegnede materialer i våtsonen (bak klosett) kan føre til skader på bakenforliggende konstruksjon ved eventuelle lekkasjer i rommet. Må utbedres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

- Det er en liten skade på knappen til klosettet. Vurderes i hovedsak av kosmetisk grad, og har ingen vesentlig betydning. Noen små riss rundt avløpet i servanten av kosmetisk grad.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

- Det registreres normal funksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktnåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-3
-Det ble ikke foretatt hulltaking, siden det ble påvist fuktmerker i stubbloftet rundt sluket på undersiden av gulvet under badet som symptom på utettheter i tettesjikt og/eller slukløsning. Rundt sluket er det også påvist bom i fliser og riss/sprekker i flisfuger, som kan tyde på skjulte skader.	
Anbefalte tiltak fukt	
-Kostnadsestimatet settes for nærmere undersøkelser av området under dusjsonen. Se "membran, tettesjikt og sluk" for nærmere beskrivelse. Det kan påløpe ekstrakostnader med tanke på eventuelle avvik som avdekkes.	
Utbedringskostnader fukt	Under 10 000
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Øvrig: Laminatgulv

Beskrivelse	
Det er flere rom med laminatgulv i boligen.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det bemerkes stedvis slitasje utover normal slitasjegrad på laminatgulvet i stue og gang. Dette kan ses best i skjøtene, da disse har reist seg flere steder. Vasking med for mye fukt kan forårsake slik slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Gulvet fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må det foretas utskiftinger.	

6.28 Øvrig: Vaskekjeller



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Det er etablert et enkelt vaskerom uten tettesjikt i kjeller. Gulv har betong og laminat, og vegger har malt panel og malt mur. I himling er det malt panel. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering med åpning av vindu. Sluket er av plast og er fra 1996 (stemplett med "96").

Oppsummering av øvrig

TG-3

- Det er ikke etablert tettesjikt. Rommet har materialer som ikke vil tåle belastning av vann, både i form av laminatgulv og trepanel på vegger. Lekkasje kan forårsake skader i påforede trekonstruksjoner.
- Sluket har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det gir usikker restlevetid og økt risiko for skader.
- Noe sprekker i synlig betonggulv.
- Rommet har kun ventilering med åpningsvindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas oppgraderinger. Et prisoverslag fra en håndverker/foretak vil gi et bedre bilde av hva dette kan koste. Sjablongmessig estimat er kun et anslag basert på oppgradering til et enkelt vaskerom med våtromsstandard.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Sprekker i betong bør observeres over tid.
- Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.29 Øvrig: Utvendig trapp mot sørøst



Rekkverkshøyde < 90 cm.

Beskrivelse

Det er trapp med repos på sørøstsiden i impregneret tre. Rekkverk er av malt tre og er montert på reposet og begge sider av trappen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Rekkverket måles til ca. 84 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 90 cm ved trapper og passasjer.
- Utover dette er trapp og repos snødekt og ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For å lukke avviket anbefales det at rekkverkshøyden endres til 90 cm, som er dagens krav i trapper.
- Nærmere undersøkelser anbefales når trappen er snøfri.

6.30 Øvrig: Utvendig trapp ved hovedinngang

Beskrivelse

Trapp med repos utført i strekkmetall. Rekkverk er av støpejern og er montert på begge sider.

Oppsummering av øvrig

TG-1

-Høyden på rekkverket er under 90 cm, men det er mindre enn 50 cm ned til terrenget. Derfor er det ikke krav til rekkverk. Ingen andre unormale forhold er registrert.

6.31 Øvrig: Garasje, byggemåte



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Vinduer er med enkelt glass. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner.

-Oppført i 2003. Kilde: tidligere takst.

6.32 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Vannbåren varme