

Gruvveien 20 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1870

BRA: 105 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/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/31737>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng: Jordkjellere

Oppsummering

- Rommene er fuktige, og det er noe mugglukt.
 - Det er påvist soppvekst på en planke som ligger på bakken i det ene rommet, som også bekrefter at det er ganske fuktig. Noe usikkert om det har vært fritt vann i kjelleren, men en del jordfukt er ikke unormalt i slike kjellerrom.
 - I jordkjeller under kjøkken er det ingen ventilering.
 - Det er ventil ut i kjellerrom under stue, men denne er isolert på befaringsdagen, og vil hindre uttørring.
- Kontroll av tilgjengelig bjelkelag opp mot soverom viser noe råteskader.

TG 3 på grunn av manglende ventilering av jordkjeller med adkomst fra kjøkken, samt råteskader i treverk ved luke i soverom.

TG 2 settes for generell fukt i kjellerrom.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas sikring mot fukt og råte, samt utbedre råteskader. Plast på bakken og bedre ventilering er aktuelle tiltak for å senke fuktnivået i rommene.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Yttervegger

Oppsummering

- Det er spredte råteskader i kledning med mistanke om skader lenger inn i veggkonstruksjon på tilbygget.
- Det er påvist spredt råte i tømmeret på opprinnelig del, som er av varierende alvorlighetsgrad. Noen steder er det til dels omfattende råteskader. Innvendig i gang/entré er det også påvist råteskader i tømmer. Dette imot hjørnet mot stue i entreen, samt over vinduet i gangen oppe.
- Kledningen er ført tett mot grunnmur og vurderes begrenset eller dårlig luftet. Dette kan være årsaken til skadene i kledningen.
- Det er noen fuktmerker i synlig tømmer innvendig. Påviste merker og tidligere nevnt råte gir en mistanke om skader ved mindre synlige konstruksjoner (innkledd tømmer).

TG 3 på grunn av påviste råteskader/dårlig lufting.

TG 2 er satt for fuktmerker på tømmer.

Anbefalte tiltak

- Det er noe usikkert omfang på skadene. En grundig gjennomgang av tømmeret anbefales for å påvise omfanget.
- Råteskadet kledning må skiftes, og det må foretas åpninger for å påvise eventuelt skadeomfang i selve veggkonstruksjonen.
- Det må det foretas åpninger og nærmere undersøkelser av konstruksjonene, og kostnadsestimatet er kun satt for å dekke dette. Åpninger av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for hvilke utbedringer som er nødvendig, samt at det må tas hensyn til eventuelle verneverdige deler av tømmerkassen. Sistnevnte kan sette restriksjoner for hva som er lov å skifte og ikke.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

- Takrennen av tre er råteskadet.
- Det er generelt ikke etablert takrenner.
- Nedløpet er underdimensjonert.

TG 3 på grunn av skadet takrenne.

TG 2 settes for generell mangel på takrenner og underdimensjonert nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

-Skadet takrenne bør skiftes, og det anbefales å etablere renner og nedløp generelt. Kostnadsestimatet er i hovedsak tiltenkt å dekke utskifting av skadet renne. Underdimensjonert nedløpsrør kan medføre at vannet ikke renner tilstrekkelig unna. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan medføre skader på takfot og yttervegger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Takkonstruksjon over tilbygg er påvist å ha provisorisk/underdimensjonert bæring. Nederste takås på hver side av tilbygget har mye nedbøying, og er lagt på små anleggsflater. Den ene åsen er utskjært noe mot enden. På befaringen var det snøfritt, og det vil ved mye snø bli mer nedbøying i konstruksjonen.
- Det registreres også en del nedbøying i himling i kjøkken.
- Luftingen i takkonstruksjonen over tilbygget kan være begrenset. Utvendig er det ikke registrert luftespalter, og det er kun ventilen som synlig lufting inn i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av påviste svakheter i bæring over tilbygg.

Anbefalte tiltak

- Bæring over tilbygg må utbedres. Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i lokale utbedring eller utskifting av langsgående åser. Dagens løsning gir en risiko for brudd, eller at bæringen kan slippe tak ved anleggsflaten.
- Det kan være hensiktsmessig å utbedre luftingen ved raft, som et forebyggende tiltak mot fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.
- Det er påvist noe råde i bjelkelaget rundt kjellerluke i soverom.
- Det er sprekke 1 gulvflis inn mot yttervegg, samt i tilstøtende fuger i entreen. Dette indikerer dårlig stivhet eller skader i bjelkelaget.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avviket er påvist å være 36 mm i det ene soverommet i 2. etasje.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ved stikkprøver påvist avvik på opp mot 25 mm i stue, samt avvik på opp mot 20 mm i kjøkken.

TG 3 på grunn av råde ved kjellerluke, samt høydeavvik over 30 mm.

TG 2 settes for indikasjon på dårlig stivhet eller skader i bjelkelag ved ytterdør, glipper i stue, samt resterende høydeforskjeller.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser må til for å påvise omfang på eventuelle skader. Åpning av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for nødvendige tiltak, og utbedring av skader vurderes deretter. Det utelukkes dermed ikke at ekstrakostnader kan påløpe.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det registreres manglende ildfast plate på gulvet, under og foran ildstedet i 2. etasje.
- Det er noe krakelering i overflaten rundt ovnsrøret på soverom i 2. etasje, som ikke er unormalt på eldre piper. Dette er ikke av omfattende grad.
- Vedovnen i 2. etasje har sprekker. Denne vedovnen er også plassert nære brennbart materiale.
- Pipemur av tegl over tak vurderes å kunne ha noe slitasje som burde undersøkes nærmere. Fuger i piper forvitrer normalt sett over tid.

TG 3 på grunn av manglende ildfast plate i forbindelse med ildsted i 2. etasje, og sprekker i samme vedovn.

TG 2 settes for resterende forhold.

-Teglpipa har noen tildekte sider, men er rehabilitert med stålrør og er derfor godkjent ned til 2 synlige sider.

-Piper er kun begrenset vurdert utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages i 2. etasje. Dette inkluderer flytting av ovnen, og etablering av tilstrekkelig plate under og foran vedovn.
- Sprekker/krakelering i pipe anbefales undersøkt nærmere.
- Vedovnen i 2. etasje må ikke brukes før den er reparert eller skiftet.
- Piper over tak anbefales undersøkt fra taknivå.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

- Det er ikke montert rekkverk ut mot entreen.
- Rekkverket i 2. etasje måles til underkant av 70 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
- Det er noe slark i rekkverket.
- Åpninger mellom trinn i nedre del av trappen er over 10 cm.

TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Rekkverk må monteres mot entreen for å lukke avviket. Kostnadsestimatet er satt for dette.
- Rekkverket i 2. etasje er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Badet kan være fra ca. 1997. Gulvet har fliser. Vegger har fliser og malt panel. I himling er det malt panel. Av utstyr er det klosett, servant og dusj med forheng. Det er mekanisk avtrekk som ventilasjon.

- Det vurderes godt fall mot sluk.
- Det registreres sprekker i enkelte gulvfliser og fuger, samt sprekker i overgang mot yttervegg på vegg og gulv. Sprekker i overganger kan ha medført brudd på eventuell membran.
- Ved hulltakingen ble det påvist et høyt fuktnivå i veggkonstruksjon mot dusjen, og dermed mistanke om at membran ikke er etablert i rommet. Treverket har full metning og vil være utsatt for råteskader.
- Alder på eventuell membran tilsier at utettheter kan oppstå. Noe usikkert om membran er etablert, da det ikke registreres noen synlig membran hverken på topp av sluk eller under klemringen.

TG 3 på grunn av påvist behov for omfattende renovering.

Anbefalte tiltak

-Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller/jordkjeller. Terreng rundt boligen er med naturtomt.

-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved krypkjeller/jordkjeller.

-Krypkjellere har ikke adkomst og er ikke inspisert.

-I jordkjellere er det fuktig i grunnen.

-Terreng rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller/jordkjeller.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger. Se dette i sammenheng med eventuell etablering av plast på bakken og bedre ventilering i kjellerrommene.

-Nærmere undersøkelser i krypkjeller anbefales ved eventuell etablering av adkomst.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er vanskelig å kontrollere natursteinsmurer for eventuelle skader eller bevegelser. Det registreres derimot noen sprekker i påstøpt betong på tilbygg, som indikerer at det kan være bevegelse i grunnen. Skjevhetene på innvendige gulv kan også antyde dette.

TG 2 på grunn av sprekkdannelser, samt antydning til bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Nærmere undersøkelser av grunnen kan også være hensiktsmessig. Utbedringer kan vurderes deretter.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er vurdert krypkjellere i de deler av bygget som ikke har oppmurte kjellere med adkomstluker.

-Det er ikke adkomst til krypkjellere. Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.

-Terreng rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller, samt delvis flatt terreng.

Anbefalte tiltak

- Adkomst til krypkjeller bør etableres slik at kontroll kan foretas. 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.
- Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger.

Vinduer og dører

Oppsummering

- Vinduer er generelt slitte. Utvendig er det værslitasje og sprekker i treverket.
- Noen innerdører og vinduer tar i karm.
- Ytterdøren har utettheter og er værslitt.
- Det er noe slitasje/sprekker i innerdører.
- Enkelte innerdører har lav overhøyde. Dette kan medføre at personer skaller i øvre karm.
- Særlig værutsatte vindu mangler inntrekte vannbrett på oversiden.
- Det er utettheter i beslaget over vinduet på gavlen på tilbygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Noe vedlikehold må påregnes, og det utelukkes ikke at flere vindu, samt ytterdøren bør skiftes eller renoveres.
- Dører og vindu som tar i karm anbefales justert.
- Noen innerdører har behov for vedlikehold/utbedringer.
- Det anbefales å montere dører med god overhøyde, slik at man unngår skalling i karmer. Det bemerkes likevel at slike dører er vanlig å se i bygg av denne alderen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning på vannbrett over vinduene. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning øker risikoen for skader.
- Utett/skadet beslag bør skiftes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/åpen himling

Oppsummering

- Det er registrert en del muselort på kaldloftet over tilbygget.
- Isolasjonen på kaldloftet er lagt tett ut mot raft, og kan begrense ventileringen ved eventuelle luftespalter.
- Konstruksjon over opprinnelig del er tilgjengelig kun over bod og det ene soverommet. Det blir registrert enkelte fuktskjolder i overgang mot vegg, samt ved pipegjennomføringen i rommet. Det er også noen merker i overgang mellom opprinnelig del og tilbygget. Usikkert om påviste fuktmerker/skjolder kommer av kondensering eller lekkasjer, eller en kombinasjon av disse. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt ved befaringen.

TG 2 på grunn av museaktivitet og påviste fuktskjolder.

-Innkledde deler av konstruksjonen over opprinnelig del er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (TGIU)

Anbefalte tiltak

- Skadedyr som dette kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.
- Nærmere undersøkelser anbefales vedrørende fuktmerker. En eventuell dampspørre og utbedring av lufting kan være nødvendig. Se også taktekkingen i sammenheng med nevnte forhold.
- Det kan være behov for å etablere luftespalter inn til loft.

Taktekking

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Noe usikker alder på tekkingen, slik at tettheten i dag er usikker.
- Det er stedvis registrert fuktmerker, men noe usikkert om dette kommer av lekkasjer i tekkingen. Oppunder inngangsparti utvendig er det registrert fuktmerker i taket. Ikke kjent om det er lekkasjer i taket eller om det kommer av fuktighet i uteluften.
- Det er til dels mosegrodd ved takfot/torvhaldsstokk på opprinnelig del, og det utelukkes ikke råte i torvhaldsstokken.
- Vannbord og vindskier er slitte og bærer til dels preg av alder.
- Det er en del vekster på taket.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Inspeksjonen er kun foretatt fra bakkenivå, slik at kontrollen er begrenset.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av taktekking vurderes å nærme seg.
- Nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå. Undersøk også fuktmerker oppunder takoverbygget nærmere.
- Vannbord, vindskier og torvhaldsstokker har stedvis behov for vedlikehold/utbedringer.
- Vekster på taket bør fjernes. Røtter kan skade tekkingen.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert stige for feier på taket.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Det er i senere år blitt krav om takstige, selv på tak med torv. Anbefales montert.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Den lille benkeplaten mot plassen for kjøleskap mangler innfesting.
- Det er registrert fuktskader i benkeplate ved vask. Det er ellers også noe slitasje generelt på kjøkkenet.

TG på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Noe utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder.

- Avløp er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.
- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på badet. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.

Anbefalte tiltak

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget generelt.
-Eier opplyser at varmekabel til vannbrønn er defekt.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Anlegget er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.

Anbefalte tiltak

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
-Varmekabel til brønn bør utbedres/skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget.
-I egenerklæring opplyses det at jordfeilbryter kan kutte ved tordenvær. Utover dette er det ukjent om det foreligger andre feil ved anlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 194 liter plassert i jordkjeller under kjøkken.

-Det er ingen avrenning til avløp, eller annen type lekkasjesikring.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Eventuelt lekkasjevann vil renne til grunnen og dermed kunne øke fuktnivået i rommet. Berederen må tilknyttes avløp eller annen type lekkasjesikring.

Øvrig: Steinrepos (inngangsparti)

Oppsummering

-Det registreres enkelte sprekker i fuger og noen løse steiner.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-For å lukke avviket må sprekker og løse steiner utbedres.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

-Det er etablert røykvarsler kun i 1. etasje. Utover dette er det 2 stk brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
11.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Annelise Lereim
Navn: Paul Jostein Lereim

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er i ettertid av egenerklæringen blitt installert ny varmtvannsbereder. Ingen andre vesentlige endringer/avvik.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Utvendig tak er kun vurdert fra bakkenivå på grunn av at det ikke var reist stige.
- Krypkjellere har ingen adkomst og er ikke inspisert.
- Bygget er SEFRAK-registrert. Det kan foreligge restriksjoner på hva som er lov å utbedre med tanke på fasader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gruvveien 20, 7375 Røros**

Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **132** Bruksnr: **1142** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1870** - Opprinnelig byggeår er angitt i tidligere takst, men opplyst å være noe usikkert.

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre tilbygd seterhus brukt som fritidsbolig. Grunnmur er oppført i naturstein, og det er delvis kjeller/krypkjeller. Veggkonstruksjon på opprinnelig del er av tømmer, mens tilbygget er oppført i tre. Fasader er med synlig tømmer og stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller/gulvkonstruksjoner er av tre. Vinduer er med koblet glass og 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Montert stålrør i det ene pipeløpet. Opplyst utført av Johann Kjellmark AS.	Nei
2023	Berederen ble skiftet.	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 byggteknisk 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)
Fritidsbolig	105	105	0	0	0
Fjøs	166	0	166	0	0
Anneks	36	0	36	0	0
Totalt m²	307	105	202	0	0

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	66	0	0	0
2. etasje	39	39	0	0	0
Jordkjellere	0	0	0	0	0
Totalt m²	105	105	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Jordkjellere	9	0	9
Totalt m²	9	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	BRA-i: Stue, entré, soverom, kjøkken, bad.	
2. etasje	39	29	10	BRA-i: 2 soverom, gang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	105	95	10		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	0	86	0	0
2. etasje	80	0	80	0	0
Totalt m²	166	0	166	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	99	86	13
Totalt m²	99	86	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	0	86		BRA-e: 4 boder, utedo.
2. etasje	80	0	80		BRA-e: 2 boder.
Totalt m²	166	0	166		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	36	0	BRA-e: Soverom, bad, badstu, vindfang, oppholdsrom.	
Totalt m²	36	36	0		

Kommentar til arealberegning

Bolig:

- Kaldloftet med tilgang fra gang i 2. etasje har ikke gulv og er derfor ikke målbart. Takhøyden er også lav.
- Jordkjellerne har lav takhøyde. Arealene er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde). Disse er på henholdsvis 4m² og 5m².

Fjøs:

- Arealoppmåling i 1. etasje i fjøset er vanskelig på grunn av byggets karakter. Totalt areal må ses som et ca. areal.
- Den ene boden har lav takhøyde. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bemerk at tallet på måleren ikke stemmer på dette bildet. Det er en del opptrekk av fukt i mur/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? Ukjent

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i alder er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller/jordkjeller. Terreng rundt boligen er med naturtomt.

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved krypkjeller/jordkjeller.
- Krypkjellere har ikke adkomst og er ikke inspisert.
- I jordkjellere er det fuktig i grunnen.
- Terreng rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller/jordkjeller.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger. Se dette i sammenheng med eventuell etablering av plast på bakken og bedre ventilering i kjellerrommene.
- Nærmere undersøkelser i krypkjeller anbefales ved eventuell etablering av adkomst.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Opprinnelig del og tilbygg er oppført over grunnmur av naturstein/gråstein. På tilbygget registreres det at det kan være påstøpt en betongmur på noe av tilbygget.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

-Det er vanskelig å kontrollere natursteinsmurer for eventuelle skader eller bevegelser. Det registreres derimot noen sprekker i påstøpt betong på tilbygg, som indikerer at det kan være bevegelse i grunnen. Skjevhetene på innvendige gulv kan også antyde dette.

TG 2 på grunn av sprekkdannelser, samt antydning til bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Nærmere undersøkelser av grunnen kan også være hensiktsmessig. Utbedringer kan vurderes deretter.

6.3 Krypkjeller

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det er vurdert krypkjellere i de deler av bygget som ikke har oppmurte kjellere med adkomstluker.

-Det er ikke adkomst til krypkjellere. Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.

-Terrenget rundt boligen er til dels flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på krypkjeller.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller, samt delvis flatt terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

-Det kan være hensiktsmessig med drenerende tiltak rundt boligen eller justering av terreng. Fukt i kjellerrom kan forårsake skader på gulvkonstruksjoner og nedre del av yttervegger.

6.4 Rom under terreng: Jordkjellere



Det er etablert en liten jordkjeller under deler av stue. Denne har adkomst via luke i gulv i soverom. Det er jordgulv, og vegger er av naturstein. Himlingen er av stein.

Det er en liten grovkjeller under deler av kjøkken. Denne har adkomst via luke i gulv i kjøkkenet. Det er jordgulv, og vegger er av naturstein. Himlingen er av stein.

Påvist en del fukt, samt råteskader i bjelkelag

ved luke i soverom.



Påvist økt risiko for utvikling av muggsopp i treverk i kjeller under kjøkken.

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

- Rommene er fuktige, og det er noe mugglukt.
- Det er påvist soppvekst på en planke som ligger på bakken i det ene rommet, som også bekrefter at det er ganske fuktig. Noe usikkert om det har vært fritt vann i kjelleren, men en del jordfukt er ikke unormalt i slike kjellerrom.
- I jordkjeller under kjøkken er det ingen ventilering.
- Det er ventil ut i kjellerrom under stue, men denne er isolert på befaringsdagen, og vil hindre uttørring. Kontroll av tilgjengelig bjelkelag opp mot soverom viser noe råteskader.

TG 3 på grunn av manglende ventilering av jordkjeller med adkomst fra kjøkken, samt råteskader i treverk ved luke i soverom.

TG 2 settes for generell fukt i kjellerrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må foretas sikring mot fukt og råte, samt utbedre råteskader. Plast på bakken og bedre ventilering er aktuelle tiltak for å senke fuktnivået i rommene.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

- Malte vinduer med koblet glass generelt. Baderomsvinduet har 2+1-lags glass.
- Malt dobbel ytterdør med enkelt glass.
- Innvendig er det malte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

- Det er et nyere vindu med 2+1-lags glass på badet. Noe usikkert når dette er fra.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Vinduer er generelt slitte. Utvendig er det værslitasje og sprekker i treverket.
- Noen innerdører og vinduer tar i karm.
- Ytterdøren har utettheter og er værslitt.
- Det er noe slitasje/sprekker i innerdører.
- Enkelte innerdører har lav overhøyde. Dette kan medføre at personer skaller i øvre karm.
- Særlig værutsatte vindu mangler inntrekte vannbrett på oversiden.
- Det er utettheter i beslaget over vinduet på gavlen på tilbygget.

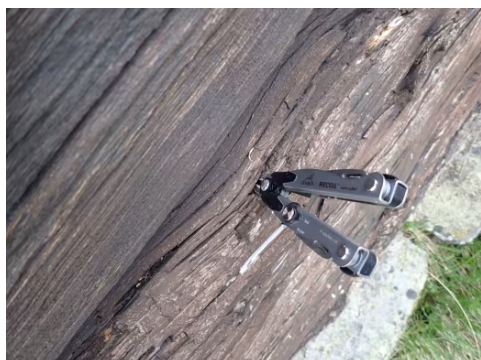
TG 2 på grunn av påviste forhold.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Noe vedlikehold må påregnes, og det utelukkes ikke at flere vindu, samt ytterdøren bør skiftes eller renoveres.
- Dører og vindu som tar i karm anbefales justert.
- Noen innerdører har behov for vedlikehold/utbedringer.
- Det anbefales å montere dører med god overhøyde, slik at man unngår skalling i karmen. Det bemerkes likevel at slike dører er vanlig å se i bygg av denne alderen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning på vannbrett over vinduene. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning øker risikoen for skader.
- Utett/skadet beslag bør skiftes.

6.6 Yttervegger



Råte i tømmer utvendig.



Råte i tømmer over vindu i gang i 2. etasje.

Type fasade

Tømmer, Stående kledning

Veggkonstruksjonen på opprinnelig del er av laftet tømmer, og har utvendig synlig tømmer. Innvendig er tømmeret delvis innkledd. Tilbygget er oppført av tre med ukjent utførelse. Denne delen er kledd utvendig med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Boligen er tilbygd, men det er ikke kjent dato for dette.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-3

- Det er spredte råteskader i kledning med mistanke om skader lenger inn i veggkonstruksjon på tilbygget.
- Det er påvist spredt råte i tømmeret på opprinnelig del, som er av varierende alvorlighetsgrad. Noen steder er det til dels omfattende råteskader. Innvendig i gang/entré er det også påvist råteskader i tømmer. Dette imot hjørnet mot stue i entreen, samt over vinduet i gangen oppe.
- Kledningen er ført tett mot grunnmur og vurderes begrenset eller dårlig luftet. Dette kan være årsaken til skadene i kledningen.
- Det er noen fuktmerker i synlig tømmer innvendig. Påviste merker og tidligere nevnt råte gir en mistanke om skader ved mindre synlige konstruksjoner (innkledd tømmer).

TG 3 på grunn av påviste råteskader/dårlig lufting.

TG 2 er satt for fuktmerker på tømmer.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er noe usikkert omfang på skadene. En grundig gjennomgang av tømmeret anbefales for å påvise omfanget.
- Råteskadet kledning må skiftes, og det må foretas åpninger for å påvise eventuelt skadeomfang i selve veggkonstruksjonen.
- Det må det foretas åpninger og nærmere undersøkelser av konstruksjonene, og kostnadsestimatet er kun satt for å dekke dette. Åpninger av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for hvilke utbedringer som er nødvendig, samt at det må tas hensyn til eventuelle verneverdige deler av tømmerkassen. Sistnevnte kan sette restriksjoner for hva som er lov å skifte og ikke.

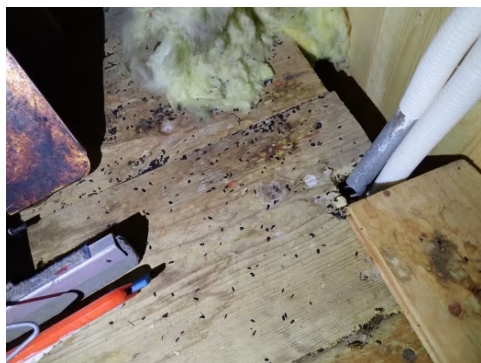
Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Fuktmerke ved vindu i bod.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/åpen himling



Muselort.

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjon i opprinnelig del er av langsgående takåser av rundtømmer. Det er delvis gjenkledd, og delvis synlig konstruksjon. Ved raft utvendig er det etablert luftespalter.

Konstruksjonen over tilbygget er oppført av enkle takstoler/sperrer av tre og anlagt på bærende åser av rundtømmer. Konstruksjonen er luftet med ventil i gavl.

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja



Fuktmerker.



Fuktmerker.

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

- Det er registrert en del muselort på kaldloftet over tilbygget.
- Isolasjonen på kaldloftet er lagt tett ut mot raft, og kan begrense ventileringen ved eventuelle luftespalter.
- Konstruksjon over opprinnelig del er tilgjengelig kun over bod og det ene soverommet. Det blir registrert enkelte fuktskjolder i overgang mot vegg, samt ved pipegjennomføringen i rommet. Det er også noen merker i overgang mellom opprinnelig del og tilbygget. Usikkert om påviste fuktmerker/skjolder kommer av kondensering eller lekkasjer, eller en kombinasjon av disse. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt ved befaringen.

TG 2 på grunn av museaktivitet og påviste fuktskjolder.

-Innkledde deler av konstruksjonen over opprinnelig del er ikke tilgjengelig for inspeksjon. (TGIU)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skadedyr som dette kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.
- Nærmere undersøkelser anbefales vedrørende fuktmerker. En eventuell dampspørre og utbedring av lufting kan være nødvendig. Se også taktekingen i sammenheng med nevnte forhold.
- Det kan være behov for å etablere luftespalter inn til loft.

6.8 Renner og nedløp



Type

Metall, Tre

Det er montert enkel takrenne av tre med nedløp av stål på en side av taket på tilbygget.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

- Takrennen av tre er råteskadet.
- Det er generelt ikke etablert takrenner.
- Nedløpet er underdimensjonert.

TG 3 på grunn av skadet takrenne.

TG 2 settes for generell mangel på takrenner og underdimensjonert nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skadet takrenne bør skiftes, og det anbefales å etablere renner og nedløp generelt. Kostnadsestimatet er i hovedsak tiltenkt å dekke utskifting av skadet renne. Underdimensjonert nedløpsrør kan medføre at vannet ikke renner tilstrekkelig unna. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan medføre skader på takfot og yttervegger.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Salttak
Konstruksjon i opprinnelig del er av langsgående takåser av rundtømmer. Ved raft utvendig er det etablert luftespalter. Konstruksjonen over tilbygget er oppført av enkle takstoler/sperrer av tre og anlagt på bærende åser av rundtømmer. Konstruksjonen er luftet med ventil i gavl.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3
-Takkonstruksjon over tilbygg er påvist å ha provisorisk/underdimensjonert bæring. Nederste takås på hver side av tilbygget har mye nedbøying, og er lagt på små anleggsflater. Den ene åsen er utskjært noe mot enden. På befaringen var det snøfritt, og det vil ved mye snø bli mer nedbøying i konstruksjonen. -Det registreres også en del nedbøying i himling i kjøkken. -Luftingen i takkonstruksjonen over tilbygget kan være begrenset. Utvendig er det ikke registrert luftespalter, og det er kun ventilen som synlig lufting inn i konstruksjonen. TG 3 på grunn av påviste svakheter i bæring over tilbygg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Bæring over tilbygg må utbedres. Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i lokale utbedring eller utskifting av langsgående åser. Dagens løsning gir en risiko for brudd, eller at bæringen kan slippe tak ved anleggsflaten. -Det kan være hensiktsmessig å utbedre luftingen ved raft, som et forebyggende tiltak mot fuktskader i konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Taktekking

Type tekking	Torv
Taket er tekket med torv over torvplast og papp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tekking på opprinnelig del er skiftet etter opprinnelig byggeår. Tekkingen på tilbygget vurderes noe nyere enn på opprinnelig del. Tekking har generelt ukjent alder.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Noe usikker alder på tekkingen, slik at tettheten i dag er usikker.
- Det er stedvis registrert fuktmerker, men noe usikkert om dette kommer av lekkasjer i tekkingen. Oppunder inngangsparti utvendig er det registrert fuktmerker i taket. Ikke kjent om det er lekkasjer i taket eller om det kommer av fuktighet i uteluften.
- Det er til dels mosegrodd ved takfot/torvhaldsstokk på opprinnelig del, og det utelukkes ikke råte i torvhaldsstokken.
- Vannbord og vindskier er slitte og bærer til dels preg av alder.
- Det er en del vekster på taket.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Inspeksjonen er kun foretatt fra bakkenivå, slik at kontrollen er begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for utskiftning av taktekking vurderes å nærme seg.
- Nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå. Undersøk også fuktmerker oppunder takoverbygget nærmere.
- Vannbord, vindskier og torvhaldsstokker har stedvis behov for vedlikehold/utbedringer.
- Vekster på taket bør fjernes. Røtter kan skade tekkingen.

6.11 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?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

-Det er ikke etablert stige for feier på taket.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er i senere år blitt krav om takstige, selv på tak med torv. Anbefales montert.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 3,6 cm.



Sprekker i flis mot yttervegg ved ytterdør.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Etasjeskiller/gulvkonstruksjoner er av trebjelkelag.

Måling i 1. etasje:

-Det ble målt med laser i stue og kjøkken. Det er påvist opp mot 25 mm høydeavvik i stue, og opp mot 20 mm i kjøkken, samt lokale skjevheter.

Måling i 2. etasje:

-Det ble målt med laser i det ene soverommet. Målingen viser opp mot 36 mm høydeavvik, samt lokale skjevheter.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svipt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
--	-------------

-Mot 1 hjørne i stue er det påvist glipper mellom gulv og gulvlist som kan komme av skader i krypkjeller. I dag er det ingen annen mulighet for å vurdere eventuelle skader utover kontroll av overflatene.

-Det er påvist noe råte i bjelkelaget rundt kjellerluke i soverom.

-Det er sprekk 1 gulvflis inn mot yttervegg, samt i tilstøtende fuger i entreen. Dette indikerer dårlig stivhet eller skader i bjelkelaget.

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avviket er påvist å være 36 mm i det ene soverommet i 2. etasje.

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ved stikkprøver påvist avvik på opp mot 25 mm i stue, samt avvik på opp mot 20 mm i kjøkken.

TG 3 på grunn av råte ved kjellerluke, samt høydeavvik over 30 mm.

TG 2 settes for indikasjon på dårlig stivhet eller skader i bjelkelag ved ytterdør, glipper i stue, samt resterende høydeforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser må til for å påvise omfang på eventuelle skader. Åpning av konstruksjoner vil gi et bedre grunnlag for nødvendige tiltak, og utbedring av skader vurderes deretter. Det utelukkes dermed ikke at ekstrakostnader kan påløpe.

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
----------------------------	------------------------

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element
-----------	---------------

Det er montert to piper i fritidsboligen. Det ene pipeløpet er plassert på stue i 1. etasje, og vurderes å være en elementpipe. Pipa er delvis forblendet med teglstein. Sotluke er plassert i stue.

Det andre pipeløpet er plassert på soverom i 1. etasje og er av tegl. Innvendig i denne pipa er det satt ned stålrør. Det er isolert sotluke med sotlukestein.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Det er montert vedovn/kamin i stue, vedovn i kjøkken, samt en vedovn på 1 soverom i 2. etasje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
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 innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
-Det registreres manglende ildfast plate på gulvet, under og foran ildstedet i 2. etasje. -Det er noe krakelering i overflaten rundt ovnsrøret på soverom i 2. etasje, som ikke er unormalt på eldre piper. Dette er ikke av omfattende grad. -Vedovnen i 2. etasje har sprekker. Denne vedovnen er også plassert nære brennbart materiale. -Pipemur av tegl over tak vurderes å kunne ha noe slitasje som burde undersøkes nærmere. Fuger i piper forvitrer normalt sett over tid. TG 3 på grunn av manglende ildfast plate i forbindelse med ildsted i 2. etasje, og sprekker i samme vedovn. TG 2 settes for resterende forhold. -Teglpipa har noen tildekte sider, men er rehabilitert med stålrør og er derfor godkjent ned til 2 synlige sider. -Piper er kun begrenset vurdert utvendig fra bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Større avstand til brennbart materiale må lages i 2. etasje. Dette inkluderer flytting av ovnen, og etablering av tilstrekkelig plate under og foran vedovn. -Sprekker/krakelering i pipe anbefales undersøkt nærmere. -Vedovnen i 2. etasje må ikke brukes før den er reparert eller skiftet. -Piper over tak anbefales undersøkt fra taknivå. -Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Den lille benkeplaten mot plassen for kjøleskap mangler innfesting.
- Det er registrert fuktskader i benkeplate ved vask. Det er ellers også noe slitasje generelt på kjøkkenet.

TG på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Noe utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

-Avtrekksviften har normal funksjon. Knappene kan med fordel settes fast, i stedet for at panelet henger på en krok slik som i dag.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

-Det foreligger ingen byggetegninger 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?

Nei

-Det foreligger ingen ferdigattester i kommunalpakken. Det er heller ikke krav til ferdigattest på bygg av denne alderen. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende røykvarsler

-Det er etablert røykvarsler kun i 1. etasje. Utover dette er det 2 stk brannslukningsapparat.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?

Nei

-Det ene brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år, men det er kun krav om 1 godkjent slukkeapparat.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig er det en malt tretrapp med delvis lukkede trinn. Det er rekkverk av malt tre mot trappeåpning i 2. etasje, og håndløper på 1 side.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

- Det er ikke montert rekkverk ut mot entreen.
- Rekkverket i 2. etasje måles til underkant av 70 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
- Det er noe slark i rekkverket.
- Åpninger mellom trinn i nedre del av trappen er over 10 cm.

TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverk må monteres mot entreen for å lukke avviket. Kostnadsestimatet er satt for dette.
- Rekkverket i 2. etasje er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige rør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er privat avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Noe usikkert omfang på utførte arbeider i boligen. Det registreres at deler av anlegget er fra 1996, med bakgrunn i stempling på avløpsrør i kjellerrom under kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder.

-Avløp er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på badet. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Synlige rør er av kobber. Stoppekran og vannpumpe er etablert i kjellerrom under kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Det vurderes at flere av vannrørene kan være fra ca. 1997. Dette er kun med bakgrunn i utskiftede avløpsrør som er merket 1996, og at eier tok over i 1997.

-Vannpumpen er fra 2008.

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?

Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget generelt.

-Eier opplyser at varmekabel til vannbrønn er defekt.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Anlegget er ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke skrudd på vannet i boligen for å unngå å måtte tappe ned anlegget ved senere anledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. En funksjonstest anbefales for å konkludere med tilstanden til anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Varmekabel til brønn bør utbedres/skiftes.

6.19 Elektrisk

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

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje. Det er åpent elektrisk anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Anlegget er etablert etter opprinnelig byggeår. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon, og det er ukjent omfang av utførte arbeider og datoer for dette.

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 tilstrekkelig 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? Ja

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

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget.
- I egenerklæring opplyses det at jordfeilbryter kan kutte ved tordenvær. Utover dette er det ukjent om det foreligger andre feil ved anlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Jordkjeller under kjøkken	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
194 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 194 liter plassert i jordkjeller under kjøkken.	
-Det er ingen avrenning til avløp, eller annen type lekkasjesikring.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Eventuelt lekkasjevann vil renne til grunnen og dermed kunne øke fuktnivået i rommet. Berederen må tilknyttes avløp eller annen type lekkasjesikring.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet kan være fra ca. 1997. Gulvet har fliser. Vegger har fliser og malt panel. I himling er det malt panel. Av utstyr er det klosett, servant og dusj med forheng. Det er mekanisk avtrekk som ventilasjon.

-Det vurderes godt fall mot sluk.

-Det registreres sprekker i enkelte gulvfliser og fuger, samt sprekker i overgang mot yttervegg på vegg og gulv. Sprekker i overganger kan ha medført brudd på eventuell membran.

-Ved hulltakingen ble det påvist et høyt fuktnivå i veggkonstruksjon mot dusjen, og dermed mistanke om at membran ikke er etablert i rommet. Treverket har full metning og vil være utsatt for råteskader.

-Alder på eventuell membran tilsier at utettheter kan oppstå. Noe usikkert om membran er etablert, da det ikke registreres noen synlig membran hverken på topp av sluk eller under klemringen.

TG 3 på grunn av påvist behov for omfattende renovering.

Anbefalte tiltak

-Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.23 Øvrig: Steinrepos (inngangsparti)



Beskrivelse

Det er et repos med gulv av naturstein ved inngangspartiet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Det registreres enkelte sprekker i fuger og noen løse steiner.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å lukke avviket må sprekker og løse steiner utbedres.

6.24 Øvrig: Fjøs



Beskrivelse

Fjøs oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass.

-Fjøsset fremstår til dels med behov for vedlikehold.

-Videre tilstandsvurdering er ikke utført.

6.25 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje. Bygningen er oppført over støpt plate på mark, samt med grunnmurer av lettklinkerblokker og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og gavler er av tømmer. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med koblet glass.

-Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

-Badet kan ha behov for oppgraderinger. Det er sprukke fliser på gulv, uegnede materialer av tre i våtsonen, samt usikkert om det er membran.

-Videre tilstandsvurdering er ikke utført.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant