

Morkavegen 5 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1949

BRA: 155 m²

BRA-i: 155 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

15

TG-3

5

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33234>

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

Oppsummering

-Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.

-Flere ventiler er midlertidig tettet på befaringsdagen. Dette vil bidra til å øke fuktnivået i etasjen. Det er høy relativ fuktighet i etasjen. Måling viser 70% RH ved 15 grader. Dette øker risikoen for muggvekst på overflater.

-I tidligere salgsoppgave er det nevnt at det er registrert muselort, som indikerer aktivitet fra skadedyr. Undertegnede registrerte ingen vesentlig muselort, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det er stedvis råte i treverk i etasjen, særlig i stubbegulv. Usikkert omfang inn i etasjeskilleren, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave å være utført noen utbedringer av skader i etasjeskiller. Usikkert omfang på dette, men det er blant annet lagt en H-bjelke innunder gulvet i den ene boden.

TG 3 på grunn av registrert råte i stubbloft i etasjeskiller.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er viktig med god utlufting i etasjer med slik fuktpåkjenning. Ventiler må frigjøres mot sommerhalvåret, da det er høy risiko for kondensering og påvist høyt fuktnivå i kjelleren.

-Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Det utelukkes ikke at det kan påløpe ekstrakostnader.

-Mus 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 kjelleren, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Det er etablert en takstige i jern/stål. Takstigen er en stige med bøyle over mønet uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av at takstige ikke er festet.

TG 2 settes for manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak

-Takstigen må festes i topp og bunn. Kostnadsestimatet er satt for dette.

-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt takteking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav ved byggeår.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Oppsummering

- Det registreres råte og forhøyet fuktnivå i stubbegulv og enkelte bjelker fra kjeller.
- Gulvet er delvis etablert ut over tykke kjellermurer, og dermed er kontrollen noe begrenset. Det vil komme fukt opp av grunnen under her, og det er risiko for skader.
- Totale avvik over rommenes lengde (stikkprøver): I stue er det målt totalt høydeforskjell på ca. 30 mm. I det ene soverommet i 2. etasje er det målt totalt høydeforskjell på ca. 15 mm.
- Lokale avvik innenfor 2 meters avstand (stikkprøver): I gang i 1. etasje og gang i 2. etasje er største lokale avvik målt til ca. 11 mm.
- Gulvene i boligen har enkelte merkbare skjevheter.

TG 3 på grunn av påvist råte i stubbegulv, samt at det er påvist høydeforskjell over 30 mm i etasjeskiller. TG 2 settes for totale avvik i rom på mellom 15-30 mm lokale/merkable skjevheter, samt risiko for skader ved gulv etablert over de tykke murene.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Se eventuelle kostnader i sammenheng med forhold nevnt i "Rom under terreng".
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulv en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket for kontroll av pipe over tak. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere pipa uten sikkerhetsutstyr.

- Det er påvist rennemerker fra den ene sotluka.
- Det er registrert noen sprukkede steiner og fuger i den ene pipa i kjeller.
- Pipeveg er tildekt utover det som er tillatt. Det skal være 4 synlige sider på teglpipe.
- Det er en del beksot på den ene pipa på loftet. Den andre pipa er tildekt av isolasjon og ikke nærmere kontrollert på loft.

TG 3 på grunn av tildekt pipe.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere pipehatt for å hindre inndriv i pipe, og påfølgende avrenning fra luke.
- Sprekker i pipe bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig på 4 sider. Eventuelt kan det vurderes rehabilitering, som kan være hensiktsmessig på grunn av alder. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. Kostnadsestimatet er satt for tilgjengeliggjøring av pipevanger. En rehabilitering vil ha kostnad på mellom 10 000 - 50 000.
- Utvendig beksot på pipe tyder på at det også kan være ev del beksot i pipeløpet. Pipebrann oppstår når tjæresot, kalt beksot, antennes og begynner å brenne. Beksot antennes lett. For å fjerne beksot må fyringsmønsteret endres eller skorsteinen må mekanisk fjernes ved at skorsteinen/pipa freses. Dette gjøres ved bruk av drill som festes til nylonstenger med kjetting, wire eller plastfibere i enden.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

- Det er ikke etablert hverken rekkverk eller håndløper i trappen.
- Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.
TG 2 settes for manglende håndløper og stor avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr. Bruken av kjelleren vil også være avgjørende.
- Håndløper anbefales på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er noen drenering under bakken, men denne vil i så fall være av eldre dato. Med bakgrunn i byggeår er det ikke fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del, og det er heller ikke registrert tegn på at dette skulle være etablert. Tilbygget har synlig fuktsperre rundt grunnmur utvendig. Terrenget rundt boligen er av naturtomt, samt gruset biloppstillingsplass. Takvann ledes til terreng.

- Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.
- Grunnmursplast på tilbygget har ingen klemlist. Plasten er noe slitt, ut fra det som er synlig.
- Fuktsikring av grunnmursplast på tilbygget har nådd en alder med usikker tetthet.
- Terrenget er delvis flatt eller har dårlig fall ut fra grunnmur. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.
- Det er delvis flatt, eller dårlig fall fra grunnmur. Takvannet ledes delvis til flatt terreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Fukten er ikke kritisk siden kjelleren ikke er innredet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Klemlist på grunnmursplast bør etableres for god tetthet mot muren.
- Det bør foretas terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Det er stedvis sprekker og riss i grunnmur. Noe større sprekker i murer på tilbygg enn på opprinnelig del. Det vurderes ikke konstruksjonsmessig fare ved sprekkenes. Slike sprekker kan antyde bevegelser i grunnen.
- Det er også registrert noe avflassing/slitasje i puss i den opprinnelige delen av grunnmuren.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur. Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefta en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter.

Vinduer og dører: Generelt

Oppsummering

- Vinduer med koblet glass er slitte i overflatene.
- Eldre vindu i 1. etasje har isolerglass som er mer enn 30 år gamle. Dette øker risikoen for punktering.
- Enkelte innerdører har større skjevheter mot karm.
- Omramminger på dører og vinduer mangler overflatebehandling.
- Flere vinduer mangler beslagløsning over vannbrett. Det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen over vinduene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Jevnlig vedlikehold av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Jevnlig kontroll av eldre isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.
- Justering av skjeve innerdører anbefales.
- Det må påregnes overflatebehandling av omramminger utvendig.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med beslag over vinduene utvendig. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

Yttervegger

Oppsummering

- Lufting i nedkant av kledning mangler eller er begrenset.
- Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det er påvist spredte råteskader/sprekker i bordkledningen. Skadene er i hovedsak i bunn av kledningsbord. Slike skader oppstår gjerne over tid ved manglende vedlikehold.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting 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.
- Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

- Det er begrenset/dårlig ventilering av loftsetasjen.
- Det blir registrert fuktmerker ved gjennomføringer i taket i loftsetasjen, samt stedvis misfarging i treverk. Ikke registrert råte eller mugg ved befaringen.
- Det anbefales rekkverk rundt loftsluken, men dette vil også komme an på bruken av rommet.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

TGIU settes for møneloft over tilbygg, da dette ikke har adkomst og ikke kan inspiseres ved befaringen.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i konstruksjonen anbefales. Det bemerkes at det kan være behov for å etablere dampsperre opp mot loft, da dette kan mangle på grunn av alder. Manglende dampsperre og kan medføre at fukt går opp på loftet, og fører til kondensering. Lufting/ventilering av loftsetasjen bør forbedres.
- Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet av møneloft over tilbygg.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det er ikke etablert raftbeslag på opprinnelige delen. Dette kan medføre ekstra fuktbelastning på takfot/forkantbord.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Raftbeslag bør etableres på opprinnelig del.

Takkonstruksjon

Oppsummering

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr.

-Det registreres tegn på noen skjevheter/ujevnheter over opprinnelig del. På grunn av at kontrollen er foretatt fra stige og bakkenivå, er det vanskelig kontrollere takflatene tilstrekkelig.

-Det er ikke etablert noen luftespalter inn til opprinnelig del.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere fluenetting i spalter oppunder gesims ved tilbygg.

-Konstruksjonen bør undersøkes nærmere med tanke på skjevheter. Det er ikke registrert tegn på svikt eller skader som følge av skjevhetene ved kontroll inne på loftet.

-Lufting av takkonstruksjonen på opprinnelig del bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr.

-Det blir registrert svakheter og slitasje i metallplater.

-Tekkingen på opprinnelig del er av en alder hvor tettheten er usikker.

-Tekking over tilbygg er ikke ferdigstilt. Det er registrert utettheter mot beslag mot bunn av tekkingen, da pappen buler opp noe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Omlegging av opprinnelig tekking bør planlegges i årene som kommer.

-Det må ferdigstilles tekking over opprinnelig del. Nærmere undersøkelser med tanke på nødvendige utbedringer anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Omluftsvifter trekker ikke fukt ut fra rommet ved matlaging.

TG 2 på grunn av kun omluftsvifte på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

-I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablert mekanisk avtrekk ut på vegg. Eventuelt kan viften skiftes med en mekanisk avtrekksvifte over kokesonen med kanal ut. Omluftsvifter gjenvinner kun luften i rommet, og fører ikke fukt fra koking/steking ut.

Trapp: Trapp opp til 1. etasje

Oppsummering

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk.
- Rekkverket er lavere enn 90 cm.
- Trappen oppleves å ha smale inntrinn, og kan oppleves ubehagelig å gå i.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
- Bygget er av en alder hvor det ikke var krav om 90 cm høyde på rekkverket. Forhøyning er ikke et krav, men for å lukke avviket må det være 90 cm over gulvet.
- Ut fra egne ønsker kan det vurderes tiltak på trapp med tanke på korte inntrinn.

Elektrisk

Oppsummering

- I kjeller er det registrert enkelte eldre stikk, brytere og ledninger. Disse har ingen dokumentasjon.
- Dokumentasjonen på det som ble utført i 2024 er forsøkt hentet ut, men ikke forelagt på grunn av ferietid hos utførende firma.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan være behov for en kontroll av anlegget i kjelleren, da dette er av eldre dato og kan ha usikker restlevetid/utførelse.
- Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er på 100 liter og er plassert i kjeller.

- Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann.
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

- Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det vurderes god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
- Det registreres litt manglende vedheft/luftbobler på belegget i dusjsonen. Dette er ikke omfattende, og det er ingen skader, men det er et avvik utover normalen.
- Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruksvann kan trenge inn og bak listene. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

TG 2 på grunn av vindu plassert i våtsone, uten tilstrekkelig sikring mot vann.

Anbefalte tiltak overflater

- Det kan forsøkes å lime ned luftbobler i belegget.
- På grunn av vindu i våtsone med materialer som ikke tåler vann, anbefales det å ta i bruk et dusjkabinett.
- Om ikke må det lages tilstrekkelig sikring/løsning mot bruksvann fra dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det mangler fugemasse i bunn av våtromsplater i overgang mot bunnlist i våtsonen iht. krav i leggeanvisning. Avviket kan føre til at det trekker fukt oppunder platekanter over tid.
- Rundt rørføringer i gulv er det kun lagt silikon, uten krympet belegget rundt rørene. Silikonfugemasse er ikke godkjent som tett løsning over tid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sørg for å påføre tilstrekkelig silikon i overgang mellom bunnlist og våtromsplater i våtsone.
- Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett eller belegget som strammer godt rundt rørene.

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

Strekkmalltrapp:

- Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm.
- Det er lavt rekkverk. Måles til ca. 84 cm.
- Det registreres riss/sprekkekkanter i pilarene. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.

Betongtrapp:

- Trappen har lav overhøyde mot overliggende trapp.
- Det er noen sprekker/riss i sideveggene, samt i plattaet nederst mot dør til kjeller. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.
- Det er ingen håndløpere i trappen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Strekkmalltrapp:

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
- Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Anbefales forhøyet, selv om dette ikke var kravet ved byggeåret.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.

Betongtrapp:

- Om mulig, bør overhøyden økes. Dette kan medføre tiltak på overliggende trapp.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.
- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Lovlighet

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

- Takhøyden i kjeller og på loft er under 2 meter.

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

- Brannslukningsapparatene er mer enn 10 år gamle.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.7.2025

Rapportdato
11.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tom Bok (bosatt i Nederland)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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:

-Undersøkelse av takteking, takkonstruksjon og pipe over tak er noe begrenset. Dette på grunn av det ikke vurderes forsvarlig å ta seg ut på taket uten forsvarlig sikringsutstyr.

-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.

-Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Lekehuset på eiendommen er ikke oppmålt eller vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: Morkavegen 5, 7380 Ålen

Kommunenr: 5026 Gårdsnr: 121 Bruksnr: 15 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1949
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført over 4 plan (kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft). Grunnmur er oppført i betong, naturstein og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er av tre og har liggende og stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater og papp. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og det er støpt gulv i kjeller. Vinduer er med koblet glass og enkelt glass, samt 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1974-1984	Det er 3 vinduer fra denne perioden.	Nei
2009	Utvendig vann- og avløpsrør og inntaksrør er fra 2009 iht. tidligere salgsoppgave.	Nei
2024	Kjøkkenet ble renoveret. Flesteparten av vinduene ble skiftet. Det er montert ny ytterdør. Kledningen ble overflatebehandlet, og det er satt på nye hjørnebord. Utskiftet større deler av elanlegget og montert varmepumper. Sistnevnte er utført av Ren Rørros.	Nei
2024	Badet ble renoveret. Det er lagt nye vannrør og avløpsrør innvendig. Det er kun fremlagt dokumentasjon på arbeid vedrørende gulv utført av Malermester Jan Larsen AS og	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	155	155	0	0	0
Uthus	17	0	17	0	0
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	195	155	40	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	9	9	0	0	0
1. etasje	66	66	0	0	0
2. etasje	66	66	0	0	0
Loft	14	14	0	0	0
Totalt m²	155	155	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	46	9	37
Loft	53	14	39
Totalt m²	99	23	76

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	9	0	9		BRA-i: 4 boder, gang.
1. etasje	66	63	3	BRA-i: Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken.	BRA-i: Bod, kott.
2. etasje	66	58	8	BRA-i: 5 soverom, gang.	BRA-i: Bod.
Loft	14	0	14		BRA-i: Uinnredet loft.
Totalt m²	155	121	34		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		BRA-e: Bod.
Totalt m²	18	0	18		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		BRA-e: 2 boder.
Totalt m²	23	0	23		

Kommentar til arealberegning

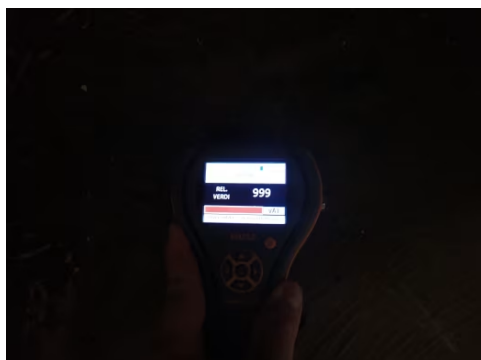
- Det er luker for adkomst til kjeller og loft. Hele boligen er derfor tatt med som BRA-i.
- Deler av gulvet i den ene kjellerboden er ikke utgravd. Arealet som ikke er utgravd er ikke tatt med i arealoppsettet.
- Deler av arealet i kjeller og på loft er ikke målbar pga. lav takhøyde/skråhimlinger. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
- Rombeskrivelser er iht. dagens bruk av boligen.
- Lekehuset på eiendommen er ikke oppmålt eller vurdert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fukt i mur/kjellergulv.



Fukt i mur.



Fukt i mur/kjellergulv.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?

Ja

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

Ja

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

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

Det er ikke kjent om det er noen drenering under bakken, men denne vil i så fall være av eldre dato. Med bakgrunn i byggeår er det ikke fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del, og det er heller ikke registrert tegn på at dette skulle være etablert. Tilbygget har synlig fuktsperre rundt grunnmur utvendig. Terreng rundt boligen er av naturtomt, samt gruset biloppstillingsplass. Takvann ledes til terreng.

- Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.
- Grunnmursplast på tilbygget har ingen klemlist. Platen er noe slitt, ut fra det som er synlig.
- Fuktsikring av grunnmursplast på tilbygget har nådd en alder med usikker tetthet.
- Terreng er delvis flatt eller har dårlig fall ut fra grunnmur. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.
- Det er delvis flatt, eller dårlig fall fra grunnmur. Takvannet ledes delvis til flatt terreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Fukten er ikke kritisk siden kjelleren ikke er innredet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Klemlist på grunnmursplast bør etableres for god tetthet mot muren.
- Det bør foretas terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekkdannelse.



Sprekkdannelse.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn

Grunnmur på opprinnelig del er oppført av betong/sparestein og naturstein. Det er støpte gulv på grunn i kjeller. Innvendig er kjellermurer på opprinnelig del delvis kledd med tresonittplater (isolasjon).

Tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker og det er støpte gulv på grunn.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

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

Type grunnmur i kjeller

Betong, Gråsteinsmur, Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Det er stedvis sprekker og riss i grunnmur. Noe større sprekker i murer på tilbygg enn på opprinnelig del. Det vurderes ikke konstruksjonsmessig fare ved sprekken. Slike sprekker kan antyde bevegelser i grunnen.

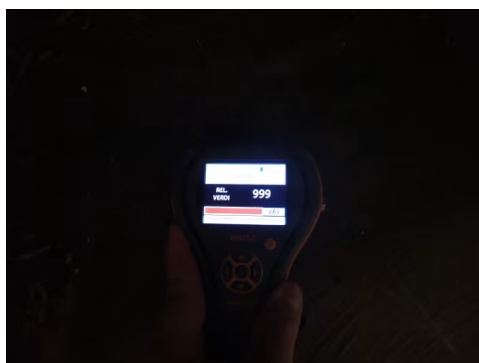
-Det er også registrert noe avflassing/slitasje i puss i den opprinnelige delen av grunnmuren.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur. Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefta en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter.

6.3 Rom under terreng



Fuktmåling på muroverflate.

Type rom under terreng

Grovkjeller

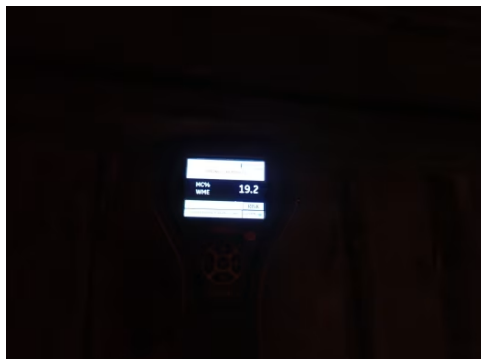
Boligen har en uinnredet grovkjeller. Gulv er støpte. Vegger har mur/betong og tresonittplater (isolasjon). Rommene er ventilert ved ventiler i grunnmur.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja



Saltutslag.



Fuktmåling ved skadet treverk. Økt risiko for muggvekst, og oppunder faregrensen for utvikling av råteskader.



Relativ luftfuktighet (RH)

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

-Vegger og gulv trekker fukt. Det er synlig saltutslag i overflater, samt fuktmerker og misfarging. Dette er tegn på svikt i drenering/fuktsikring. Ut fra byggeår på opprinnelig del er det ikke etablert noen fuktsikring av denne muren. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt. -Flere ventilert er midlertidig tettet på befaringsdagen. Dette vil bidra til å øke fuktnivået i etasjen. Det er høy relativ fuktighet i etasjen. Måling viser 70% RH ved 15 grader. Dette øker risikoen for muggvekst på overflater.

-I tidligere salgsoppgave er det nevnt at det er registrert muselort, som indikerer aktivitet fra skadedyr. Undertegnede registrerte ingen vesentlig muselort, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det er stedvis råte i treverk i etasjen, særlig i stubbegulv. Usikkert omfang inn i etasjeskilleren, men det er opplyst i tidligere salgsoppgave å være utført noen utbedringer av skader i etasjeskiller. Usikkert omfang på dette, men det er blant annet lagt en H-bjelke innunder gulvet i den ene boden.

TG 3 på grunn av registrert råte i stubbloft i etasjeskiller.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er viktig med god utlufting i etasjer med slik fuktpåkjenning. Ventilert må frigjøres mot sommerhalvåret, da det er høy risiko for kondensering og påvist høyt fuktnivå i kjelleren. -Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Det utelukkes ikke at det kan påløpe ekstrakostnader. -Mus 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 kjelleren, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører: Generelt



Manglende beslag over vindu / manglende overflatebehandling.

Beskrivelse

-Kjelleretasjen har eldre malte vinduer med koblet glass. Loftet har eldre malte vinduer med enkelt glass. -Vinduer i 1. etasje og i 2. etasje er malte og har 2-lags glass i eldre vindu og 3-lags i nye vindu. Vindu i bod i 2. etasje er et eldre malt/ubehandlet vindu med koblet glass. -Det er en enkel plankedør som inngangsdør til kjeller. -Innerdører i kjeller er av tre/plankedører. -I 1. og 2. etasje er det malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det er 3 vinduer i stue fra 1974, 1982, og 1984. Disse har 2-lags glass. -1 vindu i 2. etasje er med koblet glass, og er skiftet etter byggeår. Ukjent alder på dette. -Flesteparten av vinduer i 1.- og 2. etasje er fra 2024 og har 3-lags glass.



Slitasje i eldre vindu.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Vinduer med koblet glass er slitte i overflatene.
- Eldre vindu i 1. etasje har isolerglass som er mer enn 30 år gamle. Dette øker risikoen for punktering.
- Enkelte innerdører har større skjevheter mot karm.
- Omramminger på dører og vinduer mangler overflatebehandling.
- Flere vinduer mangler beslagløsning over vannbrett. Det er risiko for at vann kan trekke inn i konstruksjonen over vinduene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlig vedlikehold av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Jevnlig kontroll av eldre isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.
- Justering av skjeve innerdører anbefales.
- Det må påregnes overflatebehandling av omramminger utvendig.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med beslag over vinduene utvendig. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

6.5 Vinduer og dører: Hovedinngangsdør

Beskrivelse

- Hovedinngangsdør er en nyere malt dør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Ytterdøren er datert 2022 og ble montert i 2024.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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

- Det registreres ingen unormale forhold på ytterdøren.

6.6 Yttervegger



Begrenset lufting oppunder kledning.



Tegn på noe råde i bunn av kledning.

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Vegger er av trekonstruksjoner av ukjent utførelse. Opprinnelig del har liggende kledning, mens tilbygget har stående kledning.

-Opplyses i tidligere salgsoppgave at det er etterisolert i vegger med innblåst isolasjon. Usikkert om dette gjelder hele boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Tilbygget er antydnet i tidligere salgsoppgave å være oppført rundt 1960.

-I 2024 ble kledning overflatebehandlet, og det ble montert noen nye hjørnebord.

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?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

-Lufting i nedkant av kledning mangler eller er begrenset.

-Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det er påvist spredte råteskader/sprekker i bordkledningen. Skadene er i hovedsak i bunn av kledningsbord. Slike skader oppstår gjerne over tid ved manglende vedlikehold.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting 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.

-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.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Skjolder i tak ved pipe.

Type loft

Kaldtloft

Det er konstruksjon av enkle takstoler/sperrer av tre i opprinnelig del. Synlig taktro er av trepanel. Dette er synlig fra loftsetasjen. Adkomst til loftet via luke med stige i gang i 2. etasje. Loftet er i dag ikke oppvarmet eller isolert tilstrekkelig for å varmes opp.

Konstruksjon over tilbygg er opplyst å være skiftet for noen år tilbake i tidligere salgsoppgave. Det er en konstruksjon av tre med ukjent utførelse. Loft over tilbygg har ikke adkomst. Iht. tidligere salgsoppgave kan taket være uisolert. Møneloft over flat himling har ingen adkomst og konstruksjonen er kun vurdert ut fra synlige forhold innvendig.

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

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
-Det er begrenset/dårlig ventilering av loftsetasjen. -Det blir registrert fuktmerker ved gjennomføringer i taket i loftsetasjen, samt stedvis misfarging i treverk. Ikke registrert råte eller mugg ved befaringen. -Det anbefales rekkverk rundt loftsluken, men dette vil også komme an på bruken av rommet. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. TGIU settes for møneloft over tilbygg, da dette ikke har adkomst og ikke kan inspiseres ved befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i konstruksjonen anbefales. Det bemerkes at det kan være behov for å etablere dampsperre opp mot loft, da dette kan mangle på grunn av alder. Manglende dampsperre og kan medføre at fukt går opp på loftet, og fører til kondensering. Lufting/ventilering av loftsetasjen bør forbedres. -Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet av møneloft over tilbygg.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp er utført av lakkert metall. Det er ikke etablert raftbeslag på den opprinnelige delen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet renner og nedløp i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det er ikke etablert raftbeslag på opprinnelige delen. Dette kan medføre ekstra fuktbelastning på takfot/forkantbord. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Raftbeslag bør etableres på opprinnelig del.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det er konstruksjon av enkle takstoler/sperrer av tre i opprinnelig del. Synlig taktro er av trepanel. Dette er synlig fra loftsetasjen. Adkomst til loftet via luke med stige i gang i 2. etasje. Det er ikke tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Konstruksjon over tilbygg er opplyst å være skiftet for noen år tilbake i tidligere salgsoppgave. Det er en konstruksjon av tre med ukjent utførelse. Det tyder på at det er laget lufting inn til konstruksjonen. -I tidligere salgsoppgave er det opplyst om utbedring av takkonstruksjonen over tilbygget etter skader. Omfanget er ikke kjent, men det er beskrevet at konstruksjonen ble skiftet.	
Inspisert fra	Via stige, 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
På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr. -Det registreres tegn på noen skjevheter/ujevnheter over opprinnelig del. På grunn av at kontrollen er foretatt fra stige og bakkenivå, er det vanskelig kontrollere takflatene tilstrekkelig. -Det er ikke etablert noen luftespalter inn til opprinnelig del. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere fluenetting i spalter oppunder gesims ved tilbygg. -Konstruksjonen bør undersøkes nærmere med tanke på skjevheter. Det er ikke registrert tegn på svikt eller skader som følge av skjevhetene ved kontroll inne på loftet. -Lufting av takkonstruksjonen på opprinnelig del bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking



Utettheter ved takfot på tilbygg.

Type tekking	Papp, Metallplater
Det er tekking av metallplater på opprinnelig del. Det kan være et pappbelegg som undertak. Taket på tilbygget er tekket med pappundertak og lekter, uten overliggende tekking.	
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Metallplatene er lagt etter byggeår, men dato er ikke kjent. Tekkingen er av eldre årgang. -Det er pappundertak av nyere dato på tilbygget. Ikke kjent dato.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere taket uten sikkerhetsutstyr.

- Det blir registrert svakheter og slitasje i metallplater.
- Tekkingen på opprinnelig del er av en alder hvor tettheten er usikker.
- Tekking over tilbygg er ikke ferdigstilt. Det er registrert utettheter mot beslag mot bunn av tekkingen, da pappen buler opp noe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Omlegging av opprinnelig tekking bør planlegges i årene som kommer.
- Det må ferdigstilles tekking over opprinnelig del. Nærmere undersøkelser med tanke på nødvendige utbedringer anbefales.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

- Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er etablert en takstige i jern/stål. Takstigen er en stige med bøyle over mønet uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG 3 på grunn av at takstige ikke er festet.

TG 2 settes for manglende snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Takstigen må festes i topp og bunn. Kostnadsestimatet er satt for dette.
-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt takteking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav ved byggeår.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje



Påvist råde i treverk.



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeavvik på 30 mm.

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Usikkert om det er støpt gulv under fylling med jord i kjeller. Etasjeskillet er av trebjelkelag.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at etasjeskiller over den ene boden i kjeller ble utbedret etter skader for noen år tilbake. Det er satt opp en H-bjelke for bæring av gulvet her. Kjellergulv og loftsgulv er ikke vurdert med tanke på eventuelle skjevheter, da etasjene brukes til boder/lagring. Det opplyses også om utbedring av gulvet i boden. Omfanget er ukjent.

Måling i 1. etasje:

-Det ble målt med laser i stue og gang. I stue er det målt totalt høydeforskjell på ca. 30 mm. I gang er det målt lokalt avvik innenfor 2 meters avstand på ca. 11 mm.

Måling i 2. etasje:

-Det ble målt med laser i gang og 1 soverom. I gang er det målt lokalt avvik innenfor 2 meters avstand på ca. 11 mm. I soverommet er det målt totalt høydeforskjell på ca. 15 mm.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

-Det registreres råde og forhøyet fuktnivå i stubbegulv og enkelte bjelker fra kjeller.
-Gulvet er delvis etablert ut over tykke kjellermurer, og dermed er kontrollen noe begrenset. Det vil komme fukt opp av grunnen under her, og det er risiko for skader.
-Totale avvik over rommenes lengde (stikkprøver): I stue er det målt totalt høydeforskjell på ca. 30 mm. I det ene soverommet i 2. etasje er det målt totalt høydeforskjell på ca. 15 mm.
-Lokale avvik innenfor 2 meters avstand (stikkprøver): I gang i 1. etasje og gang i 2. etasje er største lokale avvik målt til ca. 11 mm.
-Gulvene i boligen har enkelte merkbare skjevheter.

TG 3 på grunn av påvist råde i stubbegulv, samt at det er påvist høydeforskjell over 30 mm i etasjeskiller.

TG 2 settes for totale avvik i rom på mellom 15-30 mm lokale/merkbare skjevheter, samt risiko for skader ved gulv etablert over de tykke murene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Angitte kostnader er satt for nærmere undersøkelser av skadeomfanget før eventuelle utbedringer. Se eventuelle kostnader i sammenheng med forhold nevnt i "Rom under terreng".
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulv en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Beksot på pipemur.



Sprekk i teglstein.

Type pipe

Tegl

Det er 2 teglpipe i boligen. Sotluker er plassert i kjeller. Den ene pipa har ikke tilkoblet ildsted.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er en vedovn i stue.

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 stige

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-3**

På grunn av sikkerhetsforhold er det valgt å ikke bevege seg ut på taket for kontroll av pipe over tak. Kontrollen er foretatt fra stige og fra bakkenivå utvendig. Kombinasjon med bratt takvinkel og takstige hengt over mønet gjør at det kan være vanskelig å kontrollere pipa uten sikkerhetsutstyr.

- Det er påvist rennemerker fra den ene sotluke.
- Det er registrert noen sprukkede steiner og fuger i den ene pipa i kjeller.
- Pipevanger er tildekt utover det som er tillatt. Det skal være 4 synlige sider på teglpipe.
- Det er en del beksot på den ene pipa på loftet. Den andre pipa er tildekt av isolasjon og ikke nærmere kontrollert på loft.

TG 3 på grunn av tildekt pipe.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere pipehatt for å hindre inndriv i pipe, og påfølgende avrenning fra luke.
- Sprekker i pipe bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig på 4 sider. Eventuelt kan det vurderes rehabilitering, som kan være hensiktsmessig på grunn av alder. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. Kostnadsestimatet er satt for tilgjengeliggjøring av pipevanger. En rehabilitering vil ha kostnad på mellom 10 000 - 50 000.
- Utvendig beksot på pipe tyder på at det også kan være ev del beksot i pipeløpet. Pipebrann oppstår når tjæresot, kalt beksot, antennes og begynner å brenne. Beksot antennes lett. For å fjerne beksot må fyringsmønsteret endres eller skorsteinen må mekanisk fjernes ved at skorsteinen/pipa freses. Dette gjøres ved bruk av drill som festes til nylonstenger med kjetting, wire eller plastfibere i enden.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra 2024 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfiltervifte over kokesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Omluftsvifter trekker ikke fukt ut fra rommet ved matlaging.	
TG 2 på grunn av kun omluftsvifte på kjøkken.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablert mekanisk avtrekk ut på vegg. Eventuelt kan viften skiftes med en mekanisk avtrekksvifte over kokesonen med kanal ut. Omluftsvifter gjenvinner kun luften i rommet, og fører ikke fukt fra koking/steking ut.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
-Det foreligger ingen tegninger. Sannsynligvis på grunn av alder. 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
-Ferdigattest foreligger ikke. Det var ikke vanlig med ferdigattest ved oppføring av bygget, og det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Takhøyden i kjeller og på loft er under 2 meter.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

-Det er montert røykvarsling og 2 stk 6 kg brannslukningsapparat.

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

-Brannslukningsapparatene er mer enn 10 år gamle.

6.16 Trapp: Trapp opp til 1. etasje



Beskrivelse

Malt lukket tretrapp med belegg på trinn. Rekkverk er av malt tre, og det er håndløper på begge sider.

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? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk.

-Rekkverket er lavere enn 90 cm.

-Trappen oppleves å ha smale inntrinn, og kan oppleves ubehagelig å gå i.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.

-Bygget er av en alder hvor det ikke var krav om 90 cm høyde på rekkverket. Forhøyning er ikke et krav, men for å lukke avviket må det være 90 cm over gulvet.

-Ut fra egne ønsker kan det vurderes tiltak på trapp med tanke på korte inntrinn.

6.17 Trapp: Kjellertrapp



Beskrivelse

Det er en bratt kjellertrapp av malt tre med åpne trinn. Adkomst til trappen via luke i gulv i kott i 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

-Det er ikke etablert hverken rekkverk eller håndløper i trappen.

-Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for manglende håndløper og stor avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

-Det anbefales å redusere åpninger i trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr. Bruken av kjelleren vil også være avgjørende.

-Håndløper anbefales på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Det er synlige avløpsrør av plast. Privat avløp ut til septiktank.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-I tidligere salgsoppgave er utvendige rør opplyst å være lagt i 2009. Det blir registrert datostempling 2007 på rørene.

-Innvendig ble alt av avløpsrør skiftet i 2024. Utført av Bergstaden VVS AS.

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?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

-Det er ikke lufting over tak, men det er tilfredsstillende lufting ut fra septiktanken.

-Ikke registrert unormale forhold.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Innvendige vannrør er av kobber og rør i rør. Det er åpen rørfordeling for rør i rør i bod i kjeller. Stoppekran er plassert i bod i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-I tidligere salgsoppgave er utvendige rør opplyst å være lagt i 2009. -Innvendig ble alt av vannrør skiftet i 2024. Utført av Bergstaden VVS AS.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
-Ved befaringen er det en del luft i anlegget, men dette skal normalt sett jevne seg ut ved jevnlig bruk. Ikke registrert andre unormale forhold. -Det må påregnes oppvarming i kjelleren.	

6.20 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. Anlegget er lagt åpent.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Mesteparten av anlegget ble skiftet i 2024. Opplyst utført av Ren Røros AS. Dokumentasjonen er forsøkt hentet ut, men ikke forelagt på grunn av ferietid hos utførende firma. Omfang av utført arbeid er ikke vurdert på grunn av at dokumentasjon ikke er gjennomgått.	
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
-I kjeller er det registrert enkelte eldre stikk, brytere og ledninger. Disse har ingen dokumentasjon. -Dokumentasjonen på det som ble utført i 2024 er forsøkt hentet ut, men ikke forelagt på grunn av ferietid hos utførende firma. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan være behov for en kontroll av anlegget i kjelleren, da dette er av eldre dato og kan ha usikker restlevetid/utførelse. -Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er varmpumpe i stue i 1. etasje, og i gang i 2. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpene er opplyst montert nye i 2024 av Ren Røros.	
Når var siste service på anlegget?	
-Ikke relevant. Service anbefales annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Tilstandsgrad er basert på opplysninger gitt av selger.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er på 100 liter og er plassert i kjeller.	
-Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann.	
-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder.	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er ventiler i vegger og i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	



Mangler fuge i overgangen.



Ikke tilstrekkelig krymping av belegg.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Sluk, tettesjikt/overflater på vegg og gulv og utstyr er fra 2024 ifølge selger. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeid utført på gulv og rør/sanitærutstyr, henholdsvis fra Malermester Jan Larsen AS og Bergstaden VVS AS.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det vurderes god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.

-Det registreres litt manglende vedheft/luftbobler på belegget i dusjsonen. Dette er ikke omfattende, og det er ingen skader, men det er et avvik utover normalen.

-Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruksvann kan trenge inn og bak listene. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting.

TG 2 på grunn av vindu plassert i våtsone, uten tilstrekkelig sikring mot vann.

Anbefalte tiltak overflater

-Det kan forsøkes å lime ned luftbobler i belegget.

-På grunn av vindu i våtsone med materialer som ikke tåler vann, anbefales det å ta i bruk et dusjkabinett. Om ikke må det lages tilstrekkelig sikring/løsning mot bruksvann fra dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Det mangler fugemasse i bunn av våtromsplater i overgang mot bunnlist i våtsonen iht. krav i leggeanvisning. Avviket kan føre til at det trekker fukt oppunder platekanter over tid. -Rundt rørføringer i gulv er det kun lagt silikon, uten krympet belegg rundt rørene. Silikonfugemasse er ikke godkjent som tett løsning over tid. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Sørg for å påføre tilstrekkelig silikon i overgang mellom bunnlist og våtromsplater i våtsonen. -Sørg for god tetting rundt rørføringer i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett eller belegg som strammer godt rundt rørene.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjnise med glassvegg, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft gjennom spalteventil i vindu forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Sørg for å holde ventil i vindu åpen ved bruk av vifte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er kun fremlagt dokumentasjon på arbeid på gulv av Malermester Jan Larsen AS, samt på rørleggerarbeid utført av Bergstaden VVS AS.

6.25 Øvrig: Utvendig trapp



Rekkverkshøyde, strekkmetalltrapp.



Åpninger i rekkverk, strekkmetalltrapp.



Sprekk i pilar.

Beskrivelse

Det er strekkmetalltrapp med repos utenfor inngangsdøren. Konstruksjonen er plassert over pilarer av lettklinkerblokker. Rekkverk er av jern, og det er håndløper på begge sider.

Det er trapp av betong ned til kjeller utvendig. Det er sidevegger av pussede lettklinkerblokker.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Strekkmetalltrapp:

- Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm.
- Det er lavt rekkverk. Måles til ca. 84 cm.
- Det registreres riss/sprekkdannelser i pilarene. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.

Betongtrapp:

- Trappen har lav overhøyde mot overliggende trapp.
- Det er noen sprekker/riss i sideveggene, samt i platået nederst mot dør til kjeller. Virker ikke å være til risiko for konstruksjonssikkerheten.
- Det er ingen håndløpere i trappen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Strekkmetalltrapp:

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
- Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Anbefales forhøyet, selv om dette ikke var kravet ved byggeåret.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.

Betongtrapp:

- Om mulig, bør overhøyden økes. Dette kan medføre tiltak på overliggende trapp.
- Riss/sprekker anbefales gjenpusset for å se om det er under utvikling eller stabilt.
- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.



Oversikt, betongtrapp.

6.26 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

-Bygget har noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.

-Bygget har noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant