

Bersvensarabben 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

BRA: 116 m²

BRA-i: 116 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

20

TG-3

5

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27647>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

- I krypkjeller registreres det stedvis saltutslag i nedre del av grunnmur. Dette tyder på at det trekker noe fukt fra grunnen. Det er ingen fuktsperre under fundamenter, og det vil dermed være naturlig at noe fukt vil trekke opp i grunnmur. Tiltak er ikke nødvendig.
- Det er ikke registrert noen grunnmursplast utvendig over terreng. På grunnmurer oppført over terreng er ikke dette vanlig, og mest sannsynlig ikke etablert.
- Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå platen på bakken. Terrengene virker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfanget.
- Tomten er snødekt, og terrengforhold kan ikke kontrolleres utover dette.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terrengene nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Krypkjeller

Oppsummering

- Det er etablert en fuktsperre på bakken. Under platen er det registrert noe fukt, og platen vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.
- Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå platen på bakken. Terrengene virker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfanget.
- Ved pipefundamentet henger det ned noe isolasjon. Dette som følge av at noe av stubbloftet er plukket bort.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.

TG 2 settes for isolasjon som henger ned ved pipe.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terrengene nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.
- Det bør etableres stubbloftsplate som holder isolasjon i bjelkelaget på plass.
- I dag er det ikke behov for tiltak med tanke på at det er asbestplater i krypkjelleren. Asbestplater uten skader utgjør ingen helsefare, men støv ved brudd på plater kan medføre helseskader. Ved en eventuell renovering må denne saneres på tilfredsstillende vis.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør

Oppsummering

- Det registreres et betydelig antall punkterte isolerglass. Omfanget er likevel noe ukjent, da glassene ikke er rene, og vanskelig å kontrollere, men det registreres typiske renne- og fuktmerker mellom glassene i de fleste glassene. Ut fra alder er det ikke unormalt at glass punkterer.
- Enkelte vindu har tung åpne-/lukkemekanisme. Låsen på balkongdøren er slitt.
- Det registreres tegn på at pakninger i vinduer stedvis har uttetheter. Dette som følge av alder og slitasje.
- Vinduer og balkongdør har stedvis værslitt og sprukket trevirke karmen.

TG 3 på grunn av flere punkterte glass.

TG 2 for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Som følge av en kombinasjon av punkterte isolerglass, generell slitasje i karmen, uttetheter, alder og åpne-/lukkemekanismer bør det skiftes vinduer og balkongdør. Kostnadsestimatet er satt for dette, med bakgrunn i ca. 10 000 pr. vindu/balkongdør. Kan ikke utelukkes at dette avviker noe.
- Slitte åpne-/lukkemekanismer bør utbedres.
- Pakninger bør oppgraderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

- Stigen er kun hengt over mønet, og mangler innfesting.
- Topp pipe er mer enn 120 cm over tak. Det er derfor krav til feieplattform (var ikke krav ved byggeår).

TG 3 på grunn av at stigen mangler innfesting, og er derfor usikker i bruk.

TG 2 på grunn av manglende feieplattform.

Anbefalte tiltak

- Takstigen må festes i konstruksjonen på tilfredsstillende vis.
- Det bør etableres feieplattform.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning og naturlig avtrekk. Det er sluk av plast.

Dusjkabinettet og servantskapet i rommet ble skiftet for ca. 3 år siden.

- Badet har aldrende overflater og tettesjikt (fremstår som fra byggeår). Det er påvist skader i bunn av veggplater i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra soverom mot misfarging i hjørnet på badet uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling var ikke mulig på grunn av lite plass i borehullet.
- Belegget tyder på å kunne ha uttetheter i hjørner.
- Belegget er stedvis misfarget. Dette kommer typisk av gulvvarme. I det ene hjørnet er det usikker årsak til misfargingen.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.

TG 3 på grunn av alder, påviste forhold og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak

- Totalrenovering anbefales. Kostnadsestimatet er satt for dette. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er fall til sluk og oppkant ved dør. Så lenge det benyttes et dusjkabinett fungerer rommet frem til en renovering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Utvendig registreres enkelte riss/sprekker i pusset overflate. Det vurderes at dette kan være av setninger i årene etter oppføring, da det er skrå og horisontale riss/sprekker i grunnmuren. Påviste forhold er ikke av omfattende grad.

TG 2 som følge av registrerte riss/sprekker.

Anbefalte tiltak

-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Rekkverket måles til 90 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Rekkverk og levegg har slitte overflater.
- Trappen mangler håndløpere.
- Det er stor avstand mellom rekkverksbord iht. referansenivå 10 cm.
- Noe av gulvet er snødekt, og derfor er kontrollen begrenset.

TG 2 på grunn av påviste forhold på rekkverk og trapp.

Anbefalte tiltak

- Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
 - Overflatebehandlinger må påregnes på rekkverk og levegg. Kan være risiko for utvikling av råte i konstruksjoner som ikke er utført i impregneret tre, særlig ned mot gulv.
 - I trapp må det etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.
 - Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.
 - Nærmere inspeksjon av gulv anbefales når det er snøfritt.
-

Vinduer og dører: Ytterdører på fremsiden og innerdører

Oppsummering

- Det registreres tegn på at pakninger i ytterdører stedvis har utettheter. Dette som følge av alder og slitasje.
- 3 innerdører tar i karm.
- 1 boddør har en sprekk i dørblad i øvre del. Skyvedør mellom stue og kjøkken har sprekk i dørblad ved låskassen.
- Generelt registreres det enkelte bruksmerker i innerdører.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ytterdørene kan fungere fint om pakninger oppgraderes.
 - Dører som tar i karm bør justeres.
 - Sprekker i dørblad anbefales utbedret.
-

Yttervegger

Oppsummering

- Kledningen er stedvis værslitt/sprukket, særlig på spesielt solutsatte fasader.
- Oppunder kledning er det generelt etablert luftet kledning med musebånd, men det er påvist enkelte glipper hvor mus kan komme inn. Det bemerkes at det ble påvist muselort på loftet, og at dette kan være årsaken.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overflatebehandling må påregnes. Utelukkes ikke at enkelte sprukkede kledningsbord bør skiftes.
- Det bør etableres tilfredsstillende musetetting i større glipper oppunder kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Oppsummering

- Det er stedvis påvist noen skjolder i taktro, men dette vurderes fra gammelt av. Ikke påvist noen aktiv fukt ved disse.
- Under gjennomføring av kanaler gjennom tak er det skjolder på isolasjon/papp. Her er det også tegn på noe kondens rundt avtrekkskanaler gjennom innvendig tak. Dette kan også observeres fra innvendige rom ved at det sveller i takplater rundt ventilene. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre.
- Det er påvist museaktivitet på kaldloftet, ved funn av urin og muselort. Omfanget er ikke påvist.
- Ved pipa mangler det noe isolasjon over varme rom.
- Det er noe tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling i vaskerom. Dette fester seg til kalde overflater, som et tegn på at det er kuldebroer opp mot loft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanaler anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanaler og tetting av dampspærre i gjennomføringer. Dette inkluderer også undersøkelser og tiltak i kanalen som går gjennom og over tak.
- Omfang av museaktivitet bør undersøkes nærmere, og tiltak vurderes eventuelt etter dette.
- Manglende isolasjon over pipe må utbedres.
- Det kan være behov for etterisolering med tanke på tegn på kuldebroer. Nærmere undersøkelser av omfanget anbefales, og tiltak kan vurderes deretter. Kan være tilstrekkelig med lokale tiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Nedløp er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.

Taktekking

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Der takstigen ligger ned mot tekking i toppen, har stigen gått ned i tekkingen på grunn av vinkelen på anleggsflaten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør rengjøres, da dette kan forkorte levetiden på tekking.
- Det anbefales utbedring på takstigen, hvor denne er lagt over mønet. Dette for å unngå unødige skader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Det er stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
- Stue har stedvis lokale høydeforskjeller på opp mot 10 mm. Disse er ikke spesielt merkbare ved normal gange.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv bør knirk elimineres, og eventuelle høydeavvik utbedres iht. leggeanvisning.

Toalettrom

Oppsummering

- Det er noe misfarging i klosettskålen som bør forsøkes rengjort.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampsperre på loft.
- Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 på grunn av svelling ved avtrekksventil, samt naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampsperre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på kaldloft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- På 1 avløpsrør i krypkjeller ble det påvist noen rennemerker av ukjent årsak. Må undersøkes nærmere.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales at kloakklufting føres over tak.
- Nærmere undersøkelser av avløpsrør i krypkjeller må utføres.
- Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

Vannledninger

Oppsummering

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

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

Elektrisk

Oppsummering

- Sikringsskapet har slitt åpnemekanisme (låsen).
- Boligen har i hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. På nyere arbeid er samsvarserklæring ikke fremlagt eller foreligger ikke.
- Det bemerkes at det er takvarme på badet.
- Spørsmål om anlegget er besvart av eiers sønn.

TG 2 på grunn av slitt lås på sikringsskap og elanlegg med manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

- Det har ikke vært avholdt service. Dette anbefales utført annen hvert år.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vannsikkerhet er ivaretatt med oppkant under dører.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller uttett dampspærre på loft.
- Det er stedvis misfarging som tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Det kan oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer. Rommet har et tørkeskap, der det tidvis kan ha oppstått en del fuktighet, og dette kan også være årsaken til misfarging på overflater.
- Overflaten på vegg bak vask er svellet/slitt som følge av vannsøl.

TG 2 på grunn av avvik på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampspærre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.
- Heksesot/støvkondens er ikke farlig. Dårlig ventilasjon kan føre til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Rengjøring kan forsøkes i ettertid.
- Overflate på vegg bak vask bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Restlevetiden på belegget og sluk er høyst usikker.
- Ved stoppekran registreres det å være skåret i belegget, samt at tetthet rundt rørøppstikk vurderes noe usikker.
- Bak skyllekum er det ikke etablert tettesjikt. Platene har svellet litt i overflaten. Det er også risiko for at vann kan renne bak belegget og inn i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet på grunn av alder på sluk og tettesjikt. Fremstår ikke som et umiddelbart behov.
- Utettheter i belegget ved rørøppstikk bør utbedres lokalt for bedre sikkerhet i tilfelle det skulle oppstå en lekkasje.
- På vegg bak skyllekum bør det etableres tilstrekkelig tettesjikt som overlapper over belegget.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Tørkeskapet er slitt i overflatene og har noe svelling.
- Stråleovner som dette er usikre. Bør vurderes av en elektriker.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Skapet fungerer i dag. For å lukke avviket må det skiftes.
- Det anbefales at stråleovn kontrolleres av elektriker. Dette er en eldre ovn.

Oppsummering av ventilasjon

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

- Trapp ved hovedinngang:
 - Rekkverket måles til 85 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
 - Det er stor avstand mellom rekkverksspiler iht. referansenivå 10 cm.
 - Innfestingen av rekkverk mot vegg er mangelfull.

- Trapp ved bod/gang:
 - Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Trapp ved hovedinngang:
 - Det anbefales forhøyning av rekkverk om mulig. Må minimum være 90 cm som var krav ved byggeår, men for å lukke avviket må det være 100 cm.
 - Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.
 - Rekkverket må festes i vegg.

- Trapp ved bod/gang:
 - Det må etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

- Boligen har stedvis slitte overflater utover normal slitasjegrad.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Oppussinger må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

-Det registreres at det kan være oppført en støttemur av naturstein mot veien. Denne er nedsnødd og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-For å avdekke tilstand bør det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

Lovlighet

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

-Det er etablert 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat. Røykvarsler ble ikke registrert.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

-Begge slukkeapparat er eldre enn 10 år. 1 av apparatene er defekt (rød indikator).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gunvor Jensvold

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Bjørn Jensvold, sønn

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Fullmaktssalg og derfor noe mangelfull informasjon om boligen. Det er gitt noe informasjon av eiers sønn, som også har utført noen av oppgraderingene i boligen (faglært tømrer).

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:

- Grunnet snø på terreng og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Det kan mangle noe informasjon, ettersom dette er et fullmaktssalg.

Informasjon om boligen

Adresse: Bersvensarabben 8, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 135 Bruksnr: 607 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1978 - Ferdigattest/tatt i bruk

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel utvendig. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1997	Garasjedelen som disponeres av boligen ble tilbygd i 1997.	Nei
Ca. 1998	Terrassen ble skiftet.	Nei
Ca. 2005	Det ble lagt ny taktekking over eksisterende tekking, samt skiftet renner, nedløp og beslag. Kjøkkenet ble oppgradert. Vedovnen ble satt inn til fordel for tidligere oljefyrt peis/ovn (noe usikkert årstall, men etter 2005 ifølge sønn av eier).	Nei
Ca. 2022	Det ble skiftet innredning på badet. Varmepumpen ble montert.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	116	116	0	0	14
Andel av felles garasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	144	116	28	0	14

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	116	116	0	0	14
Totalt m²	116	116	0	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	116	101	15	BRA-i: 3 soverom, bad, gang, stue, kjøkken, vaskerom, vindfang, toalett.	BRA-i: 2 boder, bod/gang.
Totalt m²	116	101	15		

Bygning: Andel av felles garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	28	0	28		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Inne i krypkjeller, ved vindfang. Synlig vann/fukt oppå plasten

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?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

- I krypkjeller registreres det stedvis saltutslag i nedre del av grunnmur. Dette tyder på at det trekker noe fukt fra grunnen. Det er ingen fuktsperre under fundamenter, og det vil dermed være naturlig at noe fukt vil trekke opp i grunnmur. Tiltak er ikke nødvendig.
- Det er ikke registrert noen grunnmursplast utvendig over terreng. På grunnmurer oppført over terreng er ikke dette vanlig, og mest sannsynlig ikke etablert.
- Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå plasten på bakken. Terrengtet virker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfanget.
- Tomten er snødekt, og terrengforhold kan ikke kontrolleres utover dette.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terrengtet nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Boligen er oppført over en ringmur av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja



Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Utvendig registreres enkelte riss/sprekker i pusset overflate. Det vurderes at dette kan være av setninger i årene etter oppføring, da det er skrå og horisontale riss/sprekker i grunnmuren. Påviste forhold er ikke av omfattende grad.

TG 2 som følge av registrerte riss/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller



Nokså tørt trevirke



Inne i krypkjeller, ved vindfang. Synlig vann/fukt oppå plasten

Beskrivelse

Det er etablert en krypkjeller under boligen. Luke for adkomst er etablert i gulv i bod/gang. Det er stubbloft av asbestplater.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 10,7 vektprosent. Dette er å betrakte som tørt.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

-Det er etablert en fuktsperre på bakken. Under plasten er det registrert noe fukt, og plasten vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

-Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå plasten på bakken. Terrengt virker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfangnet.

-Ved pipefundamentet henger det ned noe isolasjon. Dette som følge av at noe av stubbloftet er plukket bort.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.

TG 2 settes for isolasjon som henger ned ved pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terrenget nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.

-Det bør etableres stubbloftsplate som holder isolasjon i bjelkelaget på plass.

-I dag er det ikke behov for tiltak med tanke på at det er asbestplater i krypkjelleren. Asbestplater uten skader utgjør ingen helseisikro, men støv ved brudd på plater kan medføre senskader. Ved en eventuell reovering må denne saneres på tilfredsstillende vis.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Støttemur



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av støttemur

TG-IU

-Det registreres at det kan være oppført en støttemur av naturstein mot veien. Denne er nedsnødd og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å avdekke tilstand bør det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Det er etablert en terrasse ut fra stue. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over stolper ført ned på betongfundament. Det er etablert rekkverk og levegg av tre, samt en trapp av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst å kunne være oppført i ca. 1998.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

- Rekkverket måles til 90 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Rekkverk og levegg har slitte overflater.
- Trappen mangler håndløpere.
- Det er stor avstand mellom rekkverksbord iht. referansenivå 10 cm.
- Noe av gulvet er snødekt, og derfor er kontrollen begrenset.

TG 2 på grunn av påviste forhold på rekkverk og trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Overflatebehandlinger må påregnes på rekkverk og levegg. Kan være risiko for utvikling av råte i konstruksjoner som ikke er utført i impregnert tre, særlig ned mot gulv.
- I trapp må det etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.
- Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.
- Nærmere inspeksjon av gulv anbefales når det er snøfritt.

6.6 Vinduer og dører: Ytterdører på fremsiden og innerdører



Slitasje/sprekk i boddør

Beskrivelse

- Malte ytterdører.
- Innvendig er det finerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karm, 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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det registreres tegn på at pakninger i ytterdører stedvis har utettheter. Dette som følge av alder og slitasje.
- 3 innerdører tar i karm.
- 1 boddør har en sprekk i dørblad i øvre del. Skyvedør mellom stue og kjøkken har sprekk i dørblad ved låskassen.
- Generelt registreres det enkelte bruksmerker i innerdører.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ytterdørene kan fungere fint om pakninger oppgraderes.
- Dører som tar i karm bør justeres.
- Sprekker i dørblad anbefales utbedret.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør



Beskrivelse

- Malte vinduer med 3-lags glass.
- Malt balkongdør med 3-lags glass.
- Malte ytterdører.
- Innvendig er det finerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, 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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

- Det registreres et betydelig antall punkterte isolerglass. Omfanget er likevel noe ukjent, da glassene ikke er rene, og vanskelig å kontrollere, men det registreres typiske renne- og fuktmerker mellom glassene i de fleste glassene. Ut fra alder er det ikke unormalt at glass punkterer.
- Enkelte vindu har tung åpne-/lukkemekanisme. Låsen på balkongdøren er slitt.
- Det registreres tegn på at pakninger i vinduer stedvis har utettheter. Dette som følge av alder og slitasje.
- Vinduer og balkongdør har stedvis værslitt og sprukket trevirke karmmer.

TG 3 på grunn av flere punkterte glass.

TG 2 for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Som følge av en kombinasjon av punkterte isolerglass, generell slitasje i karmmer, utettheter, alder og åpne-/lukkemekanismer bør det skiftes vinduer og balkongdør. Kostnadsestimatet er satt for dette, med bakgrunn i ca. 10 000 pr. vindu/balkongdør. Kan ikke utelukkes at dette avviker noe.
- Slitte åpne-/lukkemekanismer bør utbedres.
- Pakninger bør oppgraderes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i tre. Fasader er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

-Kledningen er stedvis værslitt/sprukket, særlig på spesielt solutsatte fasader.
 -Oppunder kledning er det generelt etablert luftet kledning med musebånd, men det er påvist enkelte glipper hvor mus kan komme inn. Det bemerkes at det ble påvist muselort på loftet, og at dette kan være årsaken.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overflatebehandling må påregnes. Utelukkes ikke at enkelte sprukkede kledningsbord bør skiftes.
 -Det bør etableres tilfredsstillende musetetting i større glipper oppunder kledning.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Muselort

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har adkomst via luke med stige i bod/gang. Konstruksjonen er oppført av takstoler, og er isolert med mineralull over varme rom. Taktro er av trepanel, og det er luftespalter ved raft.

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

Nei

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

Ja

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 stedvis påvist noen skjolder i taktro, men dette vurderes fra gammelt av. Ikke påvist noen aktiv fukt ved disse.
 -Under gjennomføring av kanaler gjennom tak er det skjolder på isolasjon/papp. Her er det også tegn på noe kondens rundt avtrekkskanaler gjennom innvendig tak. Dette kan også observeres fra innvendige rom ved at det sveller i takplater rundt ventilene. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre.
 -Det er påvist museaktivitet på kaldloftet, ved funn av urin og muselort. Omfanget er ikke påvist.
 -Ved pipa mangler det noe isolasjon over varme rom.
 -Det er noe tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling i vaskerom. Dette fester seg til kalde overflater, som et tegn på at det er kuldebroer opp mot loft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Under gjennomføring av kanaler over tak. Museaktivitet og fuktmerker



Svelling rundt avtrekksventil

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanaler anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanaler og tetting av dampsperre i gjennomføringer. Dette inkluderer også undersøkelser og tiltak i kanalen som går gjennom og over tak.
- Omfang av museaktivitet bør undersøkes nærmere, og tiltak vurderes eventuelt etter dette.
- Manglende isolasjon over pipe må utbedres.
- Det kan være behov for etterisolering med tanke på tegn på kuldebroer. Nærmere undersøkelser av omfanget anbefales, og tiltak kan vurderes deretter. Kan være tilstrekkelig med lokale tiltak.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet i forbindelse med utskifting av takteking i ca. 2005.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

- Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.
- TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nedløp er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utttheter bør nedløp skiftes.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.12 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble lagt ny over eksisterende tekking i ca. 2005. Beslag ble fornyet. Dette ifølge sønn av eier.	
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?	Nei
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.
- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Der takstigen ligger ned mot tekking i toppen, har stigen gått ned i tekkingen på grunn av vinkelen på anleggsflaten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør rengjøres, da dette kan forkorte levetiden på tekking.
- Det anbefales utbedring på takstigen, hvor denne er lagt over mønet. Dette for å unngå unødige skader.

6.13 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-3

- Stigen er kun hengt over mønet, og mangler innfesting.
- Topp pipe er mer enn 120 cm over tak. Det er derfor krav til feieplattform (var ikke krav ved byggeår).

TG 3 på grunn av at stigen mangler innfesting, og er derfor usikker i bruk.
TG 2 på grunn av manglende feieplattform.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Takstigen må festes i konstruksjonen på tilfredsstillende vis.
- Det bør etableres feieplattform.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.

Det ble målt med laser i stue og gang uten å påvise større avvik, men det er enkelte lokale forskjeller er påvist i stue. Disse er ikke spesielt merkbare.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

- Det er stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
- Stue har stedvis lokale høydeforskjeller på opp mot 10 mm. Disse er ikke spesielt merkbare ved normal gange.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv bør knirk elimineres, og eventuelle høydeavvik utbedres iht. leggeanvisning.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Boligen har elementpipe. I stue er pipa påmurt med tegl og pusset. Sotluke er plassert i stue.

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

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

Det er montert vedovn i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

-Det er oppmurt et fundament under vedovn i forbindelse med utskifting av fyringssted for noen år tilbake.

-Det anbefales montert en pipehatt for å forebygge inndriv av nedbør i pipa.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning fra ca. 2005 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Det vurderes normal slitasjegrad iht. alder. Enkelte silikonfuger kan ha behov for fornying.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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 for boligen er datert 29-05-1978.

-Det foreligger ikke ferdigattest på garasje, men den er byggemeldt før 01-01-1999. Det er derfor ikke krav om ferdigattest.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende røykvarsler

-Det er etablert 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat. Røykvarsler ble ikke registrert.

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

Ja

-Begge slukkeapparat er eldre enn 10 år. 1 av apparatene er defekt (rød indikator).

6.18 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har naturlig avtrekk. Det er etablert tilluft i topp av dørkarm.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

-Det er noe misfarging i klosettskålen som bør forsøkes rengjort.

-Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 på grunn av svelling ved avtrekksventil, samt naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampspærre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.19 Avløpsrør



Rør i krypkjeller

Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Anlegget vurderes i hovedsak fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på kaldloft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- På 1 avløpsrør i krypkjeller ble det påvist noen rennemerker av ukjent årsak. Må undersøkes nærmere.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales at kloakklufting føres over tak.
- Nærmere undersøkelser av avløpsrør i krypkjeller må utføres.
- Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert på vaskerom. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

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

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

6.21 Elektrisk

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

Type sikringer Skrusikringer, Automatsikringer

Sikringsskap med blanding av skru- og automatsikring er plassert i gang/bod. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er utført arbeider, men det er ukjent omfang og datoer på dette. Blant annet er det satt inn en jordfeilbryter i sikringsskapet i forbindelse med installering av varmepumpe for ca. 3 år siden.

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**

-Sikringsskapet har slitt åpnemekanisme (låsen).

-Boligen har i hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. På nyere arbeid er samsvarserklæring ikke fremlagt eller foreligger ikke.

-Det bemerkes at det er takvarme på badet.

-Spørsmål om anlegget er besvart av eiers sønn.

TG 2 på grunn av slitt lås på sikringsskap og elanlegg med manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen opplyses montert i ca. 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært foretatt service. Anbefales annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
-Det har ikke vært avholdt service. Dette anbefales utført annen hvert år.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2002
Størrelse
194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-2

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.25 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning og naturlig avtrekk. Det er sluk av plast. Dusjkabinettet og servantskapet i rommet ble skiftet for ca. 3 år siden.

- Badet har aldrende overflater og tettesjikt (fremstår som fra byggeår). Det er påvist skader i bunn av veggplater i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra soverom mot misfarging i hjørnet på badet uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling var ikke mulig på grunn av lite plass i borehullet.
- Belegget tyder på å kunne ha utettheter i hjørner.
- Belegget er stedvis misfarget. Dette kommer typisk av gulvvarme. I det ene hjørnet er det usikker årsak til misfargingen.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.

TG 3 på grunn av alder, påviste forhold og renoveringsbehov.

Skader i bunn av plater



Anbefalte tiltak

- Totalrenovering anbefales. Kostnadsestimatet er satt for dette. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er fall til sluk og oppkant ved dør. Så lenge det benyttes et dusjkabinett fungerer rommet frem til en renovering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Vaskerom



Ingen fuktutslag i vegg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malte plater på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Tettesjikt og sluk fremstår som fra byggeår.

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)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Ja

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. Vannsikkerhet er ivaretatt med oppkant under dører.

-Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.

-Det er stedvis misfarging som tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Det kan oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer. Rommet har et tørkeskap, der det tidvis kan ha oppstått en del fuktighet, og dette kan også være årsaken til misfarging på overflater.

-Overflaten på vegg bak vask er swellet/slitt som følge av vannsøl.

TG 2 på grunn av avvik på overflater.



Under skyllekum



Anbefalte tiltak overflater

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampspærre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.
- Heksesot/støvkondens er ikke farlig. Dårlig ventilasjon kan føre til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Rengjøring kan forsøkes i ettertid.
- Overflate på vegg bak vask bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Restlevetiden på belegget og sluk er høyst usikker.
- Ved stoppekran registreres det å være skåret i belegget, samt at tetthet rundt røroppstikk vurderes noe usikker.
- Bak skyllekum er det ikke etablert tettesjikt. Platene har svullet litt i overflaten. Det er også risiko for at vann kan renne bak belegget og inn i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet på grunn av alder på sluk og tettesjikt. Fremstår ikke som et umiddelbart behov.
- Utettheter i belegget ved røroppstikk bør utbedres lokalt for bedre sikkerhet i tilfelle det skulle oppstå en lekkasje.
- På vegg bak skyllekum bør det etableres tilstrekkelig tettesjikt som overlapper over belegget.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert tørkeskap med stråleovn og skyllekum i stål.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

- Tørkeskapet er slitt i overflatene og har noe svelling.
- Stråleovner som dette er usikre. Bør vurderes av en elektriker.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Skapet fungerer i dag. For å lukke avviket må det skiftes.
- Det anbefales at stråleovn kontrolleres av elektriker. Dette er en eldre ovn.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk. Det er etablert tilluft i topp av dørkarmer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Utvendige trapper



Beskrivelse

Det er etablert 2 trapper av strekkmetall utenfor ytterdører på fremsiden. Trapp ved hovedinngang har rekkverk av støpejern.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Trapp ved hovedinngang:

- Rekkverket måles til 85 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Det er stor avstand mellom rekkverksspiler iht. referansenivå 10 cm.
- Innfestingen av rekkverk mot vegg er mangelfull.

Trapp ved bod/gang:

- Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trapp ved hovedinngang:

- Det anbefales forhøyning av rekkverk om mulig. Må minimum være 90 cm som var krav ved byggeår, men for å lukke avviket må det være 100 cm.
- Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.
- Rekkverket må festes i vegg.

Trapp ved bod/gang:

- Det må etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.



6.28 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv har belegg og parkett. Vegger har malte plater, panelplater, panel, tapet og malt tapet. Himlinger har takess.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Boligen har stedvis slitte overflater utover normal slitasjegrad.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Oppussinger må påregnes.

6.29 Øvrig: Felles garasjebygg



Beskrivelse

Boligen disponerer 1 garasjerom i felles garasjebygg på oversiden av boligen. Garasjen er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er av betong og bindingsverk. Fasader med bindingsverk er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Det er montert vippeport i tre.

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant