

Hagaveien 31 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

BRA: 159 m²

BRA-i: 159 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

18

TG-3

0

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, 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 omfang, 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/24131>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er med plen og belegningsstein og er delvis flatt. Takvannet ledes til terreng med fall ut fra bygget.

- Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuktsikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.
- Grunnmursplasten er stedvis avsluttet under terreng, og dermed ikke synlig for kontroll rundt hele bygget.
- I topp av grunnmursplasten er det registreres stedvis brukt toppliste av tre. Dette er ikke en varig og tett løsning.
- Terrenget er delvis flatt rundt boligen. Dette kan øke fuktbelastningen på dreneringen.
- Det er opplyst å ha forekommet noe saltutslag ved baren. Utbedret ved å lede takvann lenger ut fra bygget, og ikke registrert noen endring i ettertid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.
- Toppliste av tre bør skiftes med toppliste av plast.
- Det anbefales at grunnmursplasten holdes synlig over terreng for best mulig kontroll på tetting inn mot grunnmur, og mindre sjanse for at fukt kan trekke inn på baksiden. Dette kan utføres ved å justere terrenget rundt boligen.
- Terrenget bør ha fall fra grunnmuren rundt hele bygget for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Det registreres noen mindre riss i teknisk rom i skillevegg mot kjellerstuen. Disse er ikke av vesentlig betydning.
- Utvendig er det stedvis noen horisontale riss/sprekker i pussen på grunnmuren. Det er usikkert om disse forplanter seg inn i selve muren.
- Innvendig kontroll er begrenset, siden veggene i hovedsak er innkledd.

TG 2 på grunn av registrerte riss/sprekker i utvendig puss.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i puss, slik at forholdet kan observeres over tid med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

- Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuktsikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.
- Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i 1 soverom. Målingen viser 12 vektprosent i treverket, og er innenfor et akseptabelt nivå (under fargrensene for skadeutvikling).

TG 2 er satt på grunn av registrerte fuktskjolder i nedre del av panel i badstue.

Anbefalte tiltak

- Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.
- Kontrollér overflater jevnlig.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

- Det registreres skjevheter i ytterkanten mot sørøst. Manglende eller dårlig frostisolering kan være en årsak til dette.
- Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Terrassedekket er stedvis værslitt/mosegrodd.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Lokale utbedringer/opprettinger med tanke på skjevheter anbefales utført.
- Rekkverket er lavere enn krav ved byggeår på 90 cm, samt dagens krav på 100 cm. Det er ikke så lavt at man må forhøye det per i dag, men det anbefales ved en eventuell oppgradering.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Vinduer og dører: Generelt

Oppsummering

- I av stuevindue fra byggeår har værslitte karmen.
- Baderomsdøren i kjeller, samt soveromsdøren i 1. etasje tar i karm.
- Vannbrett over vinduer/dører på værutsatte fasader er ikke inntrukket i vegg, og gir derfor en risiko for at nedbørsvann kan trekke bak og inn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Slitt vindu bør vedlikeholdes.
- Dører som tar i karm bør justeres.
- Det anbefales å sørge for at vannbrett eller beslag over vinduer og dører trekkes inn i vegg for bedre sikring mot nedbørsvann.

Renner og nedløp

Oppsummering

- I av nedløpene har bulk i rørdelen som er koblet inn til kummen på takrennen.
- Det bemerkes at takvannet stedvis drypper ned på baksiden av takrennene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nedløpet med bulk fungerer med denne deformasjonen, men må skiftes for å lukke avviket.
- Det anbefales utbedringer med tanke på vann som drypper utenfor rennene.

Taktekking

Oppsummering

- Torvtaket har passert 25 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Det er litt mose ved torvhaldsstokk/takfot som med fordel kan fjernes som et vedlikeholdstiltak.

TG 2 på grunn av alder.

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.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue mellom 15 og 30 mm (målt til 18 mm).

TG 2 som følge av påvist avvik.

Anbefalte tiltak

-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv må tiltak påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

-Det kan være stakeluke bak luke på badet i kjelleren. Luken ble forsøkt åpnet, men det er skruer av plast som ikke lykkes å få skrudd om for åpning av luken. Det er derfor ukjent hvilken funksjon som foreligger bak luken.

-I bod registreres tegn på tidligere lekkasje på avløpsrør fra 1. etasje ettersom det er noen skjolder på underliggende rør. Ikke tegn på aktiv lekkasje.

-Det er ikke påvist kloakklufting over tak.

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

-Ved test av avløp virker det for å være et vakuum eller lite tilslipp av luft. Dette ved at avløpene slipper luften ut igjen ved funksjonstest, og lager dermed noe lyd. Dette kan være tegn på at luftingen ikke er tilfredsstillende.

TG 2 på grunn av alder, ulyd ved funksjonstest, og at det ikke er påvist tilfredsstillende lufting av kloakken.

Anbefalte tiltak

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

-Lufting av avløpsanlegget bør etableres. Nærmere vurdering bør foretas av kvalifisert fagperson.

Vannledninger

Oppsummering

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

-Det er lekkasje i en kobling på rørstokk i bod.

-Det er tegn på tidligere lekkasje langs vannrør fra 1. etasje inn til rørstokk, men ingen aktiv lekkasje.

TG 2 på grunn av alder, samt lekkasje i kobling på rørstokk.

Anbefalte tiltak

-Lekkasjen må utbedres.

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

Elektrisk

Oppsummering

-Ukjent om det har vært utført arbeider på anlegget siden byggeåret.

-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på installasjon ved byggeår, eller eventuelle arbeider på anlegget i ettertid.

TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

-Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

-Det registreres litt kondensering på 1 kobling over varmpumpa, og dette har ført til noe korrosjon i øvre del av kobling/rør.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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.
-Ikke vurdert behov for umiddelbart tiltak med tanke på kondensering på kobling. Kan vurderes ytterligere av en kvalifisert fagperson.

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen.

-Tanken har ukjent tilstand, og det er ikke kjent om den har lekkasjesikring.
-Sanering er ikke pålagt, men det er anbefalt. Oljefyring er ikke lenger tillatt.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

-Sanering/fjerning av oljetank anbefales, men er ikke påkrevd.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er på 116 liter, og er plassert på gulv i kjellerbod. Det er avrenning til sluk.

-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: Bad/vask, kjeller

Oppsummering av overflater

-Det er generelt fall på gulvet inn til sluk/dusjhjørnet, men fall til sluk på gulv i dusjsonen er svakt i hjørnet mot servantskapet.
-Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis), og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 20 mm.
-Gulvskinnen til dusjhjørnet danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
-Sillikonfugen i overgang gulv/vegg har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.
- Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall/høydeforskjell til sluk.
- Det bør lages dreneringsmulighet for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i gulvskinnen til dusjhjørnet.
- Silikonfuge i overgang gulv/vegg anbefales utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
- Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
- Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

- Det er lokalt fallforhold til sluk og i hovesak flatt gulv utover dette, men det er fall mot sluk fra klosettet. Ved flatt gulv er det anbefalt at tettesjikt er avsluttet med oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv.
- Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 2 mm.
- Vinduet er plassert i våtsonen. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det benyttes dusjkabinett i dag, og vannsikkerheten vurderes ivaretatt på denne måten.
- I gulvflis inn mot vegg ved sluket har bom (hulrom under). Flisen sitter godt og det er ikke registrert skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

TG 2 på grunn av nevnte fallforhold og høyde mellom topp tettesjikt/sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
- Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
- Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Innsetting av nytt vindu og terrassedør i 1. etasje er ikke omsøkt. Fasadeendringer er søknadspiktig tiltak.

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

-I kjellerstuen er det for lite dagslysinnslipp, samt at vinduene ikke er godkjent som rømningsvei. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert rom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm
-Det er mer enn 1 meters avstand opp til rømningsvinduene i kjelleren. Dette tilsier at det må være fastmontert utstyr slik at rømningsveien kan tas tilfredsstillende i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
24.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kjetil Kobberrød
Navn: Anne-Kristin Kobberrød

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningsesakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Hagaveien 31, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 137 Bruksnr: 380 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - Tatt i bruk. Kilde: matrikelrapport.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskillet er et lecadekke. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Det ble skiftet takrenner.	Nei
2019	Det ble satt inn et nytt vindu i stue.	Nei
2020	Det ble satt inn nytt dusjkabinett og nytt klosett på bad i 1. etasje.	Nei
2022	Det var en større service på bergvarmeanlegget. Utført av Rør på Røros AS.	Ja
2023	Det ble satt inn ny terrassedør i stue.	Nei
2024	Rommene er bruksendret fra boder til soverom, og det er utstedt ferdigattest. Fasadene ble overflatebehandlet. Vindskier over inngangsparti ble skiftet.	Nei
2024	Det ble satt inn nye vindu i soverom i kjeller. Utført av Johan Kjellmark AS.	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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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	159	159	0	0	44
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	191	159	32	0	44

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	76	76	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	44
Hems over bad/soverom	0	0	0	0	0
Totalt m²	159	159	0	0	44

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems over bad/soverom	11	0	11
Totalt m²	11	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	76	71	5	BRA-i: Kjellerstue, badstue, bad/vask, 2 soverom, gang.	BRA-i: Bod.
1. etasje	83	83	0	BRA-i: Stue, kjøkken, hall, soverom, bad.	
Totalt m²	159	154	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	41	32	9
Totalt m²	41	32	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		BRA-e: Garasje/bod, bod.
Totalt m²	32	0	32		

Kommentar til arealberegning

-Kjellerstua er et disponibelt rom, men tilfredsstill ikke krav til lysinnslipp, og er i utgangspunktet ikke godkjent som et oppholdsrom.

-Hemsen i boligen, samt tilbygget på baksiden av garasjen har ikke målbart areal pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført noe arbeid i forbindelse med etablering av nye soveromsvindu i kjeller. Dette er kun foretatt som lokale tilpasninger rundt vinduene.	
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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrenget rundt boligen er med plen og belegningsstein og er delvis flatt. Takvannet ledes til terreng med fall ut fra bygget.

-Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuktsikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.

-Grunnmursplasten er stedvis avsluttet under terreng, og dermed ikke synlig for kontroll rundt hele bygget.

-I topp av grunnmursplasten er det registreres stedvis brukt topplist av tre. Dette er ikke en varig og tett løsning.

-Terrenget er delvis flatt rundt boligen. Dette kan øke fuktbelastningen på dreneringen.

-Det er opplyst å ha forekommet noe saltutslag ved baren. Utbedret ved å lede takvann lenger ut fra bygget, og ikke registrert noen endring i ettertid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.

-Toppelist av tre bør skiftes med toppelist av plast.

-Det anbefales at grunnmursplasten holdes synlig over terreng for best mulig kontroll på tetting inn mot grunnmur, og mindre sjanse for at fukt kan trekke inn på baksiden. Dette kan utføres ved å justere terrenget rundt boligen.

-Terrenget bør ha fall fra grunnmuren rundt hele bygget for å sikre god avrenning av overflatevann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Bygningen er oppført med kjeller. Grunnmuren er av betong, og det er støpt gulv på grunnen.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>-Det registreres noen mindre riss i teknisk rom i skillevegg mot kjellerstuen. Disse er ikke av vesentlig betydning.</p> <p>-Utvendig er det stedvis noen horisontale riss/sprekker i pussen på grunnmuren. Det er usikkert om disse forplanter seg inn i selve muren.</p> <p>-Innvendig kontroll er begrenset, siden veggene i hovedsak er innkledd.</p> <p>TG 2 på grunn av registrerte riss/sprekker i utvendig puss.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i puss, slik at forholdet kan observeres over tid med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.</p>	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er i hovedsak innredet. Gulv har laminat, flis og skifer. Vegger har skifer, plater, panel og flis. Rom for varig opphold er ventilert med klaffventiler på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Soverommene fikk nye vindu, og er omsøkt og godkjent som rom for varig opphold i 2024. Ferdigattest for endringen er datert 09-09-2024.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

- Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuktsikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.
- Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i 1 soverom. Målingen viser 12 vektprosent i treverket, og er innenfor et akseptabelt nivå (under faregrensen for skadeutvikling).

TG 2 er satt på grunn av registrerte fuktskjolder i nedre del av panel i badstue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.
- Kontrollér overflater jevnlig.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse med adkomst fra terreng og stue. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over jordspyd. Rekkverk har stående bord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

- Det registreres skjevheter i ytterkanten mot sørøst. Manglende eller dårlig frostisolering kan være en årsak til dette.
- Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Terrassedekket er stedvis værslitt/mosegrodd.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Lokale utbedringer/opprettinger med tanke på skjevheter anbefales utført.
- Rekkverket er lavere enn krav ved byggeår på 90 cm, samt dagens krav på 100 cm. Det er ikke så lavt at man må forhøye det per i dag, men det anbefales ved en eventuell oppgradering.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Skiferplatting/trapp

Type	Platting
Det er etablert en skiferplatting/trapp over fundament av murt naturstein ved inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
<ul style="list-style-type: none">-Malte vindu med 2-lags glass.-Malte terrassedører med 2-lags glass.-Malt hovedytterdør.-Innvendig er det fyllingsdører i malt utførelse. Dør til teknisk rom er en brannklassifisert ståldør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<ul style="list-style-type: none">-Det er en innerdør av nyere årgang inn til kjellerstue.-Nytt stuevindu gavlvegg i stue ble satt inn i 2019.-Ny terrassedør på gavlvegg i stue ble satt inn i 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<ul style="list-style-type: none">-1 av stuevinduene fra byggeår har værslitte karmen.-Baderomsdøren i kjeller, samt soveromsdøren i 1. etasje tar i karm.-Vannbrett over vinduer/dører på værutsatte fasader er ikke inntrukket i vegg, og gir derfor en risiko for at nedbørsvann kan trekke bak og inn. <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<ul style="list-style-type: none">-Slitt vindu bør vedlikeholdes.-Dører som tar i karm bør justeres.-Det anbefales å sørge for at vannbrett eller beslag over vinduer og dører trekkes inn i vegg for bedre sikring mot nedbørsvann.	

6.7 Vinduer og dører: Kjellervindu fra 2024

Beskrivelse	
-Det er malte vindu med 3-lags glass i soverom i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Soveromsvinduene i kjeller ble satt inn i 2024 i forbindelse med bruksendring av rommene.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.8 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Veggkonstruksjon er av tømmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble overflatebehandlet i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpen himling. Konstruksjonen er oppført med langsgående takåser av rundtømmer. På oversiden er det et isolert sperretak. Det er hems over soverom og bad i 1. etasje.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er opplyst at renner og nedløp ble skiftet i 2013.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>-1 av nedløpene har bulk i rørdelen som er koblet inn til kummen på takrennen.</p> <p>-Det bemerkes at takvannet stedvis drypper ned på baksiden av takrennene.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Nedløpet med bulk fungerer med denne deformasjonen, men må skiftes for å lukke avviket.</p> <p>-Det anbefales utbedringer med tanke på vann som drypper utenfor rennene.</p>	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført med langsgående takåser av rundtømmer. På oversiden er det et isolert sperretak. Lufthing er etablert 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	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
<p>-Torvtaket har passert 25 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker. -Det er litt mose ved torvhaldsstokk/takfot som med fordel kan fjernes som et vedlikeholdstiltak.</p> <p>TG 2 på grunn av alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-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.</p>	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert feieplattform i tre og stål.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte.	
Det ble målt med laser i kjellerstue og hall uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller er et lecadekke.	
Det ble målt med laser i stue og hall. I stue registreres en total høydeforskjell på ca. 18 mm fra ca. midten av rommet ut mot terrassedør i gavlveggen. Måling i hall viser ikke avvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue mellom 15 og 30 mm (målt til 18 mm).	
TG 2 som følge av påvist avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv må tiltak påregnes.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Skifer-/steinkledd elementpipe med dobbelt pipeløp. Det er sotluker i kjellerstue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Åpen peis
I stue i 1. etasje er det en lukket peis, mens det er åpen peis i kjellerstuen.	
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

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 med fyllingsfronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	
Kjøkkenet vurderes å ha normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Innsetting av nytt vindu og terrassedør i 1. etasje er ikke omsøkt. Fasadeendringer er søknadspiktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeåret. Ferdigattest er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998. -Det er gitt tillatelse til bruksendring fra boder til soverom i kjeller, samt utstedt ferdigattest for dette. Ferdigattesten er datert 09-09-2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-I kjellerstuen er det for lite dagslysinnslipp, samt at vinduene ikke er godkjent som rømningsvei. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert rom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm -Det er mer enn 1 meters avstand opp til rømningsvinduene i kjelleren. Dette tilsier at det må være fastmontert utstyr slik at rømningsveien kan tas tilfredsstillende i bruk.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Det er etablert røykvarsling og formfast brannslange.

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

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med åpne trinn og repos. Det er etablert rekkverk med stående spiler, samt håndløper på begge sider.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-1

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

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
--	----

-Det kan være stakeluke bak luke på badet i kjelleren. Luken ble forsøkt åpnet, men det er skruer av plast som ikke lykkes å få skrudd om for åpning av luken. Det er derfor ukjent hvilken funksjon som foreligger bak luken.

-I bod registreres tegn på tidligere lekkasje på avløpsrør fra 1. etasje ettersom det er noen skjolder på underliggende rør. Ikke tegn på aktiv lekkasje.

-Det er ikke påvist kloakklufting over tak.

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

-Ved test av avløp virker det for å være et vakuum eller lite tilslipp av luft. Dette ved at avløpene slipper luften ut igjen ved funksjonstest, og lager dermed noe lyd. Dette kan være tegn på at luftingen ikke er tilfredsstillende.

TG 2 på grunn av alder, ulyd ved funksjonstest, og at det ikke er påvist tilfredsstillende lufting av kloakken.

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.

-Lufting av avløpsanlegget bør etableres. Nærmere vurdering bør foretas av kvalifisert fagperson.

6.21 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Det er stoppekran og åpen rørfordeling i teknisk rom. Offentlig vanntilknytning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det etablert fordelskap? 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? 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? Ja

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

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

-Det er lekkasje i en kobling på rørstokk i bod.

-Det er tegn på tidligere lekkasje langs vannrør fra 1. etasje inn til rørstokk, men ingen aktiv lekkasje.

TG 2 på grunn av alder, samt lekkasje i kobling på rørstokk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 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 teknisk rom. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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

- Ukjent om det har vært utført arbeider på anlegget siden byggeåret.
- Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på installasjon ved byggeår, eller eventuelle arbeider på anlegget i ettertid.

TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Boligen har vannbåren gulvvarme. Det er etablert rørstokk i kjøkkenbenk. Vannet varmes av en berg til luft-varmepumpe som er plassert i kjellerbod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det var en større service på anlegget i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
<p>-Det registreres litt kondensering på 1 kobling over varmepumpa, og dette har ført til noe korrosjon i øvre del av kobling/rør.</p> <p>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.</p> <p>TG 2 på grunn av alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>-Ikke vurdert behov for umiddelbart tiltak med tanke på kondensering på kobling. Kan vurderes ytterligere av en kvalifisert fagperson.</p>	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Fyrkjele
Det er etablert en oljefyrt fyrkjel i teknisk rom (fyrkjel er avstengt). Utvendig er det en nedgravd oljetank.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen.</p> <p>-Tanken har ukjent tilstand, og det er ikke kjent om den har lekkasjesikring. -Sanering er ikke pålagt, men det er anbefalt. Oljefyring er ikke lenger tillatt.</p> <p>TG 2 på grunn av nevnte forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sanering/fjerning av oljetank anbefales, men er ikke påkrevd.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
116 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 varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen er på 116 liter, og er plassert på gulv i kjellerbod. Det er avrenning til sluk.</p> <p>-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.</p> <p>TG 2 på grunn av alder.</p>	

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.

6.26 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det er lagt grunnmursplast over 1 ventil ut fra kjellerstue. Denne bør skjæres til slik at ventilen kan fungere tilfredsstillende.

6.27 Våtrom: Bad/vask, kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

- Det er generelt fall på gulvet inn til sluk/dusjhjørnet, men fall til sluk på gulv i dusjsonen er svakt i hjørnet mot servantskapet.
- Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis), og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 20 mm.
- Gulvskinnen til dusjhjørnet danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Silikonfugen i overgang gulv/vegg har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall/høydeforskjell til sluk.
- Det bør lages dreneringsmulighet for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i gulvskinnen til dusjhjørnet.
- Silikonfuge i overgang gulv/vegg anbefales utbedret.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
- Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
- Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, dusjhjørne, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

-Servantskapet har svelling i bunn av 1 dør. Noe tetting anbefales for å unngå større skade.
-Det bemerkes at dusjgarnityret har slitt pakning og lekker derfor litt ved bruk.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft via badstuen og ut til gang.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-0
-----------------------------	-------------

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
--------------------------	--

Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Det ble satt inn nytt dusjkabinett og nytt klosett i 2020.

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

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

- Det er lokalt fallforhold til sluk og i hovedsak flatt gulv utover dette, men det er fall mot sluk fra klosettet. Ved flatt gulv er det anbefalt at tettesjikt er avsluttet med oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv.
- Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 2 mm.
- Vinduet er plassert i våtsonen. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det benyttes dusjkabinett i dag, og vannsikkerheten vurderes ivaretatt på denne måten.
- I gulvflis inn mot vegg ved sluket har bom (hulrom under). Flisen sitter godt og det er ikke registrert skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

TG 2 på grunn av nevnte fallforhold og høyde mellom topp tettesjikt/sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

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?	Ja
Er det påvist tegn på tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
- Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
- Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert klosett, dusjkabinett og servant i innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via spalteventil i vindu.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. -Hulltakingen viser at det kan være en kompakt trevegg. Det er derfor kun foretatt stikktakning med fuktmåler i treverket, og ikke inspisert i eventuelle hulrom. Fuktmålingen viser ingen fukt i veggene.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
<p>Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vindu med 2-lags isolerglass. Det er montert leddport i tre og mekanisk portåpner. Det er tilbygd en bod til garasjen. Tilbygget er oppført på pilarer av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater.</p>

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant