

Malenaveien 2 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1974

BRA: 58 m²

BRA-i: 50 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

16

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33445>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren.

-Terrenget rundt boligen er av naturtomt og pukk. Det er tilnærmet flatt terreng rundt bygget, noe som øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen.

-Det ble registrert litt vann på overflaten i krypkjeller. Det flate terrenget kan være en medvirkende årsak til dette.

TG 3 på grunn av mistanke om at vann trekker inn i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Noe usikkert om kostnadsestimatet dekker nødvendige behov for terrengjusteringer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

-Det er anvendt grunnmursplast som fuktsperre på bakken, men denne vurderes noe variabelt utført.

-Det ble registrert synlig vann oppå plasten ved inspeksjon inn i krypkjelleren.

-Vær oppmerksom på at inspeksjonen er begrenset utført fra en åpning i grunnmur på den ene gavlveggen. Det er ingen synlig inspeksjonsmulighet under boden.

TG 3 på grunn av synlig vann i krypkjeller.

TG 2 settes for utførelse på fuktsperre, samt begrenset mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å sørge for at fuktsperren ligger godt ned på terrenget med tette skjøter for best mulig funksjon.

-Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det settes ikke kostnadsestimat, siden det allerede er angitt kostnad for tiltaket under "Drenering".

-Det bør etableres adkomst til krypkjelleren, slik at hele konstruksjonen kan inspiseres. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales etter etablering av tilstrekkelig adkomst.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene er påvist ved stikkprøver i stue/kjøkken og gang/entré og er på henholdsvis 51 og 55 mm.

Årsaken til skjevhetene kan være bevegelser i grunnen.

-Gulvet er kun begrenset kontrollert i krypkjelleren.

TG 3 på grunn av påviste skjevheter i gulv.

Anbefalte tiltak

-Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales etter eventuelle utbedringer i grunnen. Det anbefales nærmere undersøkelser i krypkjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Gulv har skjevheter, og det kan være eller har vært bevegelser i grunnen. Det er også registrert skjevheter i taket.

-Det ble registrert sprekkdannelse i stripefundament av betong som ligger over natursteinsmur, ved inspeksjon inn i krypkjeller. Bevegelser i grunnen kan være årsak til sprekker. I tillegg er det registrert tegn på synlig armering, men ikke skader i denne. Kontrollen er begrenset på grunn av grunnmurens utførelse.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Oppsummering

-Enkelte bord har værslitasje og mosegroing.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det utelukkes ikke behov for å skifte enkelte bord.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

-Det er lavt rekkverk, men ikke et krav om rekkverk her.

-Gulvdekket er stedvis værslitt/mosegrodd, samt at det er noe malingsavskalling på rekkverk.

TG 2 settes for påvist slitasje.

Anbefalte tiltak

-Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det utelukkes ikke behov for å skifte enkelte bord.

Vinduer og dører: Balkongdør

Oppsummering

-Balkongdøren tar i karm, og det er registrert harde pakninger som tetter dårlig mot karmen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales justering av døren og utbedring av pakninger.

-Vær oppmerksom på at det er ukjent alder på døren. Eldre isolerglass har risiko for punktering etter ca. 30 år.

Oppsummering

-Kledning har enkelte tørkesprekker, men ingen skader. Ikke unormalt med noe oppsprekking med tanke på alder.

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på boligen. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 på grunn av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

-Det blir registrert noen skjolder i luftepappen i utvendig bod. Usikker årsak til dette. Det er ikke registrert tegn på lekkasjer i tekkingen.

-Det er registrert rifter og skader i luftepappen.

-Luftingen er blokkert inn til konstruksjon over soverom og badetrom mellom 2 av taksperrene i boden. Utover dette vurderes det etablert tilstrekkelig lufting inn i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av fuktskjolder i luftepapp, samt blokkert lufting inn til deler av konstruksjon.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser av årsak til skjolder anbefales.

-Luftepappen tjener kun hensikt til å lage luftespalte i konstruksjonen og har ikke behov for utbedring i boden. Det er likevel behov for å åpne opp slik at luftingen ivaretas inn i konstruksjonen over soverom/baderommet. Dårlig lufting kan medføre kondensering inne i konstruksjonen, og forårsake skader over tid.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

-Raftbeslag er noe medtatt i overflatene, og det er stedvis mosegroing på beslagene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

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

-Rengjøring/vedlikehold på beslag kan vurderes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Luftingen er blokkert inn til konstruksjon over soverom og badetrom mellom 2 av taksperrene i boden. Utover dette vurderes det etablert tilstrekkelig lufting inn i konstruksjonen.

-Det er synlige skjevheter/svanker i konstruksjonen. Dette er synlig i overgangen mellom vegg og tak i flere rom, ved gjennomføring av pipe, samt utvendig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det er behov for å åpne opp slik at luftingen ivaretas inn i konstruksjonen over soverom/baderommet. Dårlig lufting kan medføre kondensering inne i konstruksjonen, og forårsake skader over tid.
 - Skjevheter i taket kan komme av bevegelser i grunnen. Det er ikke behov for strakstiltak, men skjevheter og årsak til skjevheter må utbedres for å lukke avviket.
-

Taktekking

Oppsummering

- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Overflaten er medtatt og litt sprukket på den mest solutsatte siden.
- Ved pipe er det registrert noen svakheter i tekking/beslag, samt noe korrosjon på pipehatt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er usikker tetthet i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- På grunn av en kombinasjon av alder, materiale og svakheter i tekkingen anbefales det å planlegge en omlegging av tekkingen i årene som kommer.
-

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.
-

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det er noe korrosjon og slitasje i pipebeslaget, men ingen skader utover dette.
- Selger har opplyst om dårlig trekk ved fyring i ovnen.

TG 2 på grunn av dårlig trekk i ovn.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende dårlig trekk. Etablering av tilleggsventilering kan være nødvendig.
-

Avløpsrør

Oppsummering

- Det er ikke kjent alder på avløpsrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid.
- Kloakk er ikke luftet over tak.

TG 2 på grunn av usikkerhet rundt alder og manglende lufting over tak.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. For å lukke avviket må dette etableres. Manglende lufting kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Vannledninger

Oppsummering

-Det er ikke kjent alder på vannrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid.

-Det kan være en åpen rørfordeling fra rør i rør plassert i krypkjeller. Krypkjelleren har ingen adkomst, og videre vurdering av rørene kan ikke foretas. Det er ikke registrert synlige lekkasjer innvendig i boligen.

TG 2 settes på grunn av usikkerhet rundt alder.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-En adkomst til krypkjeller bør etableres for å kunne inspisere rørfordeling fra rør i rør. Det er krav til at lekkasjevann fra rørfordeling skal ledes til avløp, eller at det er annen godkjent løsning for å sikre mot lekkasjevann.

Elektrisk

Oppsummering

-Anlegget er av eldre dato og mangler generelt dokumentasjon. Ikke kjent om det er utført andre arbeider enn det som er dokumentert utført i 2008.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

-Pga. manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 115 liter plasser på gulv i baderommet. Det er avrenning til avløp fra trykkventil.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

-Det ble ved eltilsyn i 2019 anbefalt fast tilkobling av bereder etter mistanke om varmgang. Ikke registrert tydelige tegn på varmgang av undertegnede, men vær oppmerksom på anbefalingen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

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

-Det kan være hensiktsmessig å etablere fast tilkobling iht. anbefalingen i tidligere eltilsynsrapport.

Oppsummering

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

- Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Fritidsbolig:

- Innvendig bod er etablert i byggemeldt dusj-/vaskerom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig.
- Dagens bad er plassert i tidligere soverom. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.
- Det er inntegnet et toalettrom i utvendig bod. Dette er ikke etablert. Endringen omfatter delvis endring fra hoveddel til tilleggsdel og kan være søknadspliktig.
- Dagens balkongdør er plassert ved inntegnet vindu.

Anneks:

- Det er inntegnet vinduer på fremsiden av annekset. Disse er ikke etablert.

Badstu:

- Det finnes ikke tegninger. Opplyst satt opp i 2020 og innmeldt hos kommunen. Bygget er fritatt søknadsplikt iht. matrikkelrapport.

Uthus:

- Det finnes ikke tegninger.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Fritidsbolig:

- Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. Det bemerkes likevel at det foreligger noen endringer i bruk av boligen. Anbefales å kontakte byggesakskontoret for ytterligere vurdering.

Anneks:

- Ferdigattest foreligger ikke. Bygget er byggemeldt etter 01-01-1998. Det er dermed krav til ferdigattest.

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

- Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.7.2025

Rapportdato
17.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjersti Dille**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Stig Are Brekke**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad**

Telefon: **48033863**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **sk@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Krypkjeller har ikke adkomst og er kun begrenset inspisert.

-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

-Tilleggsbygg slik som uthus og anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Malenaveien 2, 7374 Røros**

Kommunenr: **5025**

Gårdsnr:

132

Bruksnr:

846

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i naturstein og betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med shingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2001	Annekset ble oppført.	Nei
2010	Alle unntatt 1 vindu ble skiftet.	Nei
2013	Det ble lagt nye gulv i 1 soverom og baderommet etter tilbakeslag på avløp.	Nei
2017	Det ble byttet hovedytterdør.	Nei
2020	Badstua ble oppført.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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)
Fritidsbolig	58	50	8	0	37
Anneks	17	0	17	0	4
Badstu	9	0	9	0	6
Uthus	8	0	8	0	0
Totalt m²	92	50	42	0	47

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	58	50	8	0	37
Totalt m²	58	50	8	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	48	10	BRA-i: Stue/kjøkken, gang/entré, 2 soverom, hyttebad.	BRA-i: Bod. BRA-e: Bod.
Totalt m²	58	48	10		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	4
Totalt m²	17	0	17	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	17	0	BRA-e: 2 soverom.	
Totalt m²	17	17	0		

Bygning: Badstu

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	6
Totalt m²	9	0	9	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	9	0	BRA-e: Badstu, oppholdsrom.	
Totalt m²	9	9	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		BRA-e: Bod, utedo.
Totalt m²	8	0	8		

Kommentar til arealberegning

TBA, fritidsbolig:

-Terrasse: 30m².

-Platting: 7m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren. -Terrengtet rundt boligen er av naturtomt og pukk. Det er tilnærmet flatt terreng rundt bygget, noe som øker risikoen for vannansamlinger inn mot bygningen. -Det ble registrert litt vann på overflaten i krypkjeller. Det flate terrenget kan være en medvirkende årsak til dette. TG 3 på grunn av mistanke om at vann trekker inn i krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Noe usikkert om kostnadsestimatet dekker nødvendige behov for terrengjusteringer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker/skader i betong oppunder vegg.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Det er ringmur av naturstein med overliggende stripefundamenter av betong oppunder vegger på boligen. Boden er utført med ringmur av betong. Usikkert om grunnmuren på boden ble satt med betongmur ved byggeåret, eller om den er blitt utbedret.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Gulv har skjevheter, og det kan være eller har vært bevegelser i grunnen. Det er også registrert skjevheter i taket.
-Det ble registrert sprekkdannelse i stripefundament av betong som ligger over natursteinsmur, ved inspeksjon inn i krypkjeller. Bevegelser i grunnen kan være årsak til sprekker. I tillegg er det registrert tegn på synlig armering, men ikke skader i denne. Kontrollen er begrenset på grunn av grunnmurens utførelse.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Krypkjeller



Oversiktsbilde. Viser synlig vann og utførelse av fuktsperre på bakken.

Beskrivelse

Det er krypkjeller under boligen. Det er ingen luke for adkomst, og kun mulighet for å plukke unna noen steiner utenfor soverom for inspeksjon utenfra. Under boden er det ikke mulighet for inspeksjon, da det er en støpt mur her.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

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

-Det er ikke mulig å nå treverket innenfor åpningen for å måle eventuell fukt.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

-Det er anvendt grunnmursplast som fuktsperre på bakken, men denne vurderes noe variabelt utført.
-Det ble registrert synlig vann oppå plasten ved inspeksjon inn i krypkjelleren.
-Vær oppmerksom på at inspeksjonen er begrenset utført fra en åpning i grunnmur på den ene gavlveggen. Det er ingen synlig inspeksjonsmulighet under boden.

TG 3 på grunn av synlig vann i krypkjeller.

TG 2 settes for utførelse på fuktsperre, samt begrenset mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å sørge for at fuktsperren ligger godt ned på terrenget med tette skjøter for best mulig funksjon.

-Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det settes ikke kostnadsestimat, siden det allerede er angitt kostnad for tiltaket under "Drenering".

-Det bør etableres adkomst til krypkjelleren, slik at hele konstruksjonen kan inspiseres. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Nærmere undersøkelser anbefales etter etablering av tilstrekkelig adkomst.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
------	----------

Det er en platting på mark av impregneret trevirke ved inngangspartiet.

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

Plattingen har ukjent alder, men vurderes oppført etter byggeår.

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-2

-Enkelte bord har værslitasje og mosegroing.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det utelukkes ikke behov for å skifte enkelte bord.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
------	----------

Det er etablert en terrasse ved stue/kjøkken. Terrassen er oppført i impregneret trevirke rett på bakken. Rakkverk er av behandlet tre.

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

Plattingen har ukjent alder, men vurderes oppført etter byggeår.

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Det er lavt rekkverk, men ikke et krav om rekkverk her. -Gulvdekket er stedvis værslitt/mosegrodd, samt at det er noe malingsavskalling på rekkverk. TG 2 settes for påvist slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det utelukkes ikke behov for å skifte enkelte bord.	

6.6 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Ytterdør til utvendig bod er en malt dør. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble byttet hovedytterdør i 2017. -Vinduer ble byttet 2010. Unntaket er vinduet i den innvendige boden, som er fra byggeåret.	
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
-Det er registrert litt misfarging i innvendig vinduskarm i boden. Dette kan komme av kondens på glass. Det er ikke skiftet vindu i boden, men et nytt vindu foreligger i utvendig bod. -Det er ingen pakning i dør til bod. Det bemerkes at dette ikke benyttes som et innvendig rom, og ikke er av vesentlig betydning i dag. Det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.	

6.7 Vinduer og dører: Balkongdør

Beskrivelse
-Malt balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er usikker alder på balkongdør. Døren er skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Balkongdøren tar i karm, og det er registrert harde pakninger som tetter dårlig mot karmen.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales justering av døren og utbedring av pakninger.	
-Vær oppmerksom på at det er ukjent alder på døren. Eldre isolerglass har risiko for punktering etter ca. 30 år.	

6.8 Yttervegger



Begrenset lufting.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Oppunder kledningen på boden er det registrert bruk av musebørste. Opplyst etablert i ettertid av overtakelse av boligen i 2017.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Kledning har enkelte tørkesprekker, men ingen skader. Ikke unormalt med noe oppsprekking med tanke på alder.	
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på boligen. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
TG 2 på grunn av begrenset lufting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Fuktskjolder.



Blokkert lufting / skadet luftepapp.

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Innvendig er det åpne skråhimlinger. Konstruksjonen er utført av sperretak lagt over mønederager.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

-Det blir registrert noen skjolder i luftepappen i utvendig bod. Usikker årsak til dette. Det er ikke registrert tegn på lekkasjer i tekkingen.

-Det er registrert rifter og skader i luftepappen.

-Luftingen er blokkert inn til konstruksjon over soverom og badet mellom 2 av taksperrene i boden. Utover dette vurderes det etablert tilstrekkelig lufting inn i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av fuktskjolder i luftepapp, samt blokkert lufting inn til deler av konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser av årsak til skjolder anbefales.

-Luftepappen tjener kun hensikt til å lage luftespalte i konstruksjonen og har ikke behov for utbedring i boden. Det er likevel behov for å åpne opp slik at luftingen ivaretas inn i konstruksjonen over soverom/baderommet. Dårlig lufting kan medføre kondensering inne i konstruksjonen, og forårsake skader over tid.

6.10 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløpsrør.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng. -Raftbeslag er noe medtatt i overflatene, og det er stedvis mosegroing på beslagene. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. -Rengjøring/vedlikehold på beslag kan vurderes.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er utført av sperretak lagt over mønedrager. Det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Luftingen er blokkert inn til konstruksjon over soverom og badrom mellom 2 av taksperrene i boden. Utover dette vurderes det etablert tilstrekkelig lufting inn i konstruksjonen. -Det er synlige skjevheter/svanker i konstruksjonen. Dette er synlig i overgangen mellom vegg og tak i flere rom, ved gjennomføring av pipe, samt utvendig. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er behov for å åpne opp slik at luftingen ivaretas inn i konstruksjonen over soverom/baderommet. Dårlig lufting kan medføre kondensering inne i konstruksjonen, og forårsake skader over tid. -Skjevheter i taket kan komme av bevegelser i grunnen. Det er ikke behov for strakstiltak, men skjevheter og årsak til skjevheter må utbedres for å lukke avviket.	

6.12 Taktekking



Svakheter i beslag/tekkning.



Korrosjon på pipehatt.

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Overflaten er medtatt og litt sprukket på den mest solutsatte siden.
- Ved pipe er det registrert noen svakheter i tekking/beslag, samt noe korrosjon på pipehatt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er usikker tetthet i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- På grunn av en kombinasjon av alder, materiale og svakheter i tekkingen anbefales det å planlegge en omlegging av tekkingen i årene som kommer.

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-2

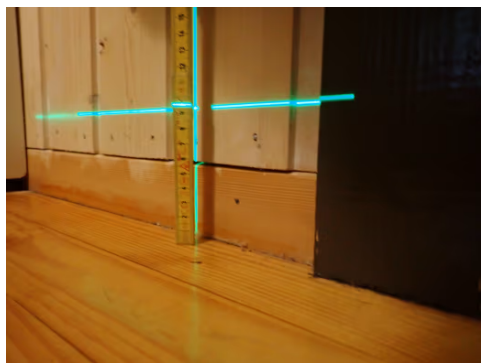
- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 55 mm i gang/entré.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue/kjøkken og entreen. I stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell på ca. 51 mm. I gang er det påvist høydeforskjell på ca. 55 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene er påvist ved stikkprøver i stue/kjøkken og gang/entré og er på henholdsvis 51 og 55 mm. Årsaken til skjevhetene kan være bevegelser i grunnen. -Gulvet er kun begrenset kontrollert i krypkjelleren.	
TG 3 på grunn av påviste skjevheter i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales etter eventuelle utbedringer i grunnen. Det anbefales nærmere undersøkelser i krypkjeller.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Sotluke er plassert i stue/kjøkken. Det er en ildfast plate inne i sotluke.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken. Ovnen er fra 2018.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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-2**

- Det er noe korrosjon og slitasje i pipebeslaget, men ingen skader utover dette.
- Selger har opplyst om dårlig trekk ved fyring i ovnen.

TG 2 på grunn av dårlig trekk i ovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende dårlig trekk. Etablering av tilleggsventilering kan være nødvendig.

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 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis over benk. Innredningen ble pusset opp i 2017.

- Ikke registrert noen større avvik på innredning eller overflater. Silikonfugen mellom benk og flis kan med fordel fornyes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Viften opplyses montert i 2017.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Fritidsbolig: -Innvendig bod er etablert i byggemeldt dusj-/vaskerom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel og er søknadspliktig. -Dagens bad er plassert i tidligere soverom. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. -Det er inntegnet et toalettrom i utvendig bod. Dette er ikke etablert. Endringen omfatter delvis endring fra hoveddel til tilleggsdel og kan være søknadspliktig. -Dagens balkongdør er plassert ved inntegnet vindu. Anneks: -Det er inntegnet vinduer på fremsiden av annekset. Disse er ikke etablert. Badstu: -Det finnes ikke tegninger. Opplyst satt opp i 2020 og innmeldt hos kommunen. Bygget er fritatt søknadsplikt iht. matrikkelrapport. Uthus: -Det finnes ikke tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Fritidsbolig: -Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. Det bemerkes likevel at det foreligger noen endringer i bruk av boligen. Anbefales å kontakte byggesakskontoret for ytterligere vurdering. Anneks: -Ferdigattest foreligger ikke. Bygget er byggemeldt etter 01-01-1998. Det er dermed krav til ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er synlige rør av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Utført reparasjon/utbedringer etter tilbakeslag i 2013. Ikke kjent omfang av utførte arbeider. -Det er registrert å være skiftet avløpsrør, men noe usikkert om dette gjelder alle rørene. Alder på disse er ikke kjent.	

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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Det er ikke kjent alder på avløpsrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid. -Kloakk er ikke luftet over tak. TG 2 på grunn av usikkerhet rundt alder og manglende lufting over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. For å lukke avviket må dette etableres. Manglende lufting kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er synlige rør av kobber og rør i rør. Stoppekran er plassert på baderommet. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er registrert å være skiftet vannrør, men noe usikkert om dette gjelder alle rørene. Alder på disse er ikke kjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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

-Det er ikke kjent alder på vannrørene. Det er derfor usikkert om avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid.

-Det kan være en åpen rørfordeling fra rør i rør plassert i krypkjeller. Krypkjelleren har ingen adkomst, og videre vurdering av rørene kan ikke foretas. Det er ikke registrert synlige lekkasjer innvendig i boligen.

TG 2 settes på grunn av usikkerhet rundt alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å kontakte en rørlegger for å få en bedre oversikt over anlegget med tanke på alder. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-En adkomst til krypkjeller bør etableres for å kunne inspisere rørfordeling fra rør i rør. Det er krav til at lekkasjevann fra rørfordeling skal ledes til avløp, eller at det er annen godkjent løsning for å sikre mot lekkasjevann.

6.20 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Det er hovedsikring med skrusikringer. I sikringsskapet er det automatsikringer. Skapet er plassert i utvendig bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det er lagt ny kabel til komfyr. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 15-08-2008.

-Ikke kjent om annet arbeid er utført.

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**

-Anlegget er av eldre dato og mangler generelt dokumentasjon. Ikke kjent om det er utført andre arbeider enn det som er dokumentert utført i 2008.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Pga. manglende dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Baderom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

115 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**

Bereder på 115 liter plasser på gulv i baderommet. Det er avrenning til avløp fra trykkventil.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

-Det ble ved eltilsyn i 2019 anbefalt fast tilkobling av bereder etter mistanke om varmgang. Ikke registrert tydelige tegn på varmgang av undertegnede, men vær oppmerksom på anbefalingen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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.

-Det kan være hensiktsmessig å etablere fast tilkobling iht. anbefalingen i tidligere eltilsynsrapport.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventiler i vegger og i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.23 Øvrig: Hyttebad/dusjrom



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Hyttebad/dusjrom med tregulv og behandlet panel på vegger. I himling er det behandlet panel. Sluket er av plast, og det er ikke noen form for tettesjikt i rommet. Av utstyr er det dusjkabinett, servant i innredning og klosett. Ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte og tilluft via vindusventil, forutsatt at denne holdes åpen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.



Oversiktsbilde.

6.24 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje. Grunnmur er av isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

6.25 Øvrig: Badstu



Beskrivelse

Badstu oppført i én etasje over punktfundamenter av betong. Veggkonstruksjon/fasade er oppført i plank. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Guvlet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

-Det bør monteres rekkverk på terrassen.

6.26 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er plassert direkte på terrenget. Utvendig er vegger kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag.

-Det er registrert fuktmerker innvendig. Taket kan ha behov for utbedringer. Det er også tegn på råte i bunn av veggkonstruksjon mot terreng.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant