

Pantslåttveien 197 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1983

BRA: 69 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

17

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, tilleggsgbygninger (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/32707>

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 vanlig byggemåte rundt krypkjellere ved byggeår, er det ikke etablert fuktsikring av grunnmursplast. Selger opplyser at det foreligger drencrør under bakken, ca. 2 meter ut fra grunnmur langs fasader mot nordvest og sørvest. Vurdering er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren. Dette vil gjelde drencrør og terrengforhold. Terrenget rundt boligen er av naturtomt, og er delvis flatt eller med dårlig fall på oversiden, mens resterende fasader har fall ut.

-Det vurderes å kunne være begrenset funksjon med tanke på bortdrenering av vann ved krypkjeller, siden røret ikke er etablert inntil bygget. Innvendig i krypkjeller er det registrert innsig ved tanken til biodoen, samt gjennom grunnmur eller ventil under vindfanget. Det blir registrert fritt vann eller mye fukt på overflaten.

-Terrenget på utsiden er flatt eller har dårlig fall ut. Det skråner også til dels imot de flate partiene, og kan være årsaken til innsiget i krypkjeller.

-I innvendig grunnmur i krypkjeller er det stedvis saltutslag og fuktmerker. Saltutslag er et tegn på innsig av fukt.

-Nedgravd drencrør har nådd en høy alder, og funksjonen er usikker i tiden som kommer.

-Takrenner er generelt ikke etablert, utover en takrenne av tre over verandaen. Her er det ikke etablert nedløp. Manglende takrenner/nedløp i kombinasjon med flatt eller dårlig fall på terreng kan medføre at overflatevann ikke ledes tilfredsstillende bort fra bygningen.

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

TG 2 settes for flatt terreng, og takvann som ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen.

Anbefalte tiltak

-Det er behov for drenerende tiltak rundt deler av bygningen. Dette kan være i form av godt terrengfall ut fra bygget, og eventuelt etablering av nye drencrør. Kostnadsestimatet er noe usikkert, da det ikke vites hvilket omfang av eventuelle gravearbeider som er nødvendig.

-Det anbefales å etablere renner og nedløp, samt å sørge for at overflatevann fra disse renner tilstrekkelig bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

-Innvendig i krypkjeller er det registrert innsig ved tanken til biodoen, samt gjennom grunnmur eller ventil under vindfanget. Det blir registrert fritt vann eller mye fukt på overflaten. Andre steder i kjelleren er det registrert saltutslag i grunnmuren, som et tegn på fuktvandring/innsig.

-Terrenget på utsiden er flatt eller har dårlig fall ut. Det skråner også til dels imot de flate partiene, og kan være årsaken til innsiget i krypkjeller.

-Krypkjelleren har støpt gulv, med utsparring for røropplegg, og her observeres det at det ikke er noen fuktsperre på grunnen. Det er også noe opptrekk av fukt i gulvet, som er påvist ved fuktmåling.

-Fuktmåling i treverk viser verdier over grensen for utvikling av mugg, men det er ikke registrert tegn på mugg eller andre skader i dag. Ventileringen vurderes dermed å fungere som tiltenkt. Målingen viser 19,7 vektprosent.

TG 3 på grunn av innsig/synlig vann.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det er behov for drenerende tiltak rundt deler av bygningen. Dette kan være i form av godt terrengfall ut fra bygget, og eventuelt etablering av nye drenerør. Kostnadsestimatet er noe usikkert, da det ikke vites hvilket omfang av eventuelle gravearbeider som er nødvendig. Ikke satt noe kostnadsestimat, da dette allerede er angitt under "Drenering".
- Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet og i treverk.
- Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad

Oppsummering

Bad fra byggeår med flis på gulv og panel på vegger. Øvre del av vegger har tømmer. Panel i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant og naturlig avtrekk.

- Det vurderes godt fall på gulv, men det registreres tegn på at det kan være manglende eller mangelfullt utført membran bak fliser i rommet. Ved inspeksjon bak dørlist er det ingen membran over gulvoverflaten. Dette øker risikoen for skader ved en eventuell lekkasje i rommet.
- Panel er uegnet for bruk i våtsoner.
- Det er bom i en del fliser, samt noen løse og sprukne fliser ved døren. Det er også riss i noen fuger, som tyder på at det kan være dårlig stivhet i gulv, eller manglende vedheft mot gulvet.
- Hulltaking vurderes ikke nødvendig, da det allerede er påvist avvik ved utførelse av membran i gulvet, og at rommet står foran en renovering. Manglende membran kan føre til skader i konstruksjoner.
- Sluket har nådd en høy alder og har usikker restlevetid.

TG 3 på grunn av at det er vurdert manglende membran og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak

- Forsiktig bruk av rommet fordres frem til en oppgradering. Det må fortsatt brukes dusjkabinett frem til dette, og det må sørges for å tørke opp vann etter bruk av rommet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Sørg for å dokumentere tettesjikt, våtsone, sluk m.m. ved renovering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er stedvis sprekkdannelser i grunnmuren, med tegn på at det er eller har vært setninger i grunnen. I dag vurderes det ikke konstruksjonsmessig fare, men det anbefales å vurdere noen utbedringer av sprekker.

TG 2 på grunn av sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak

- For å hindre fuktinntrekk/frostspreng i sprekker, anbefales en gjenpussing. Dette også for at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
- Noe gjenpussing av sprekker er forsøkt av selger, men det er registrert at disse også kan ha sprukket opp igjen. Det kan være hensiktsmessig med undersøkelser av grunnen.

Balkong, terrasse, platting: Platting

Oppsummering

- Det er noe slitasje som følge av alder, samt noen sprekker i enkelte bord.
- Det registreres noen skjevheter i plattingen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Noe oppretting og vedlikehold anbefales.
 - En kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
-

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

- Rekkverket måles til 83 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
 - Håndløpere i trapp anbefales etablert. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
 - En kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
-

Vinduer og dører: (Vinduer og ytterdører)

Oppsummering

- Det registreres stedvis klimatisk slitasje/misfarging i karmen mellom glass i vinduer. Særlig værutsatte vindu har noe værslitasje i utvendige karmen. Enkelte vinduskarmen har noen fuktmerker innvendig som kan komme av kondensering på glassene.
- Det har ramlet av litt kitt mellom glass i det største soverommet.
- Isolerglass i hovedytterdør, balkongdør og det ene stuevinduet er mer enn 30 år. Det er økt risiko for punktering av glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes vedlikehold av vinduer.
 - Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.
-

Yttervegger

Oppsummering

- Det er noe slitasje i overflater utvendig, men ikke av omfattende grad.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overflatebehandling av fasader anbefales i tiden som kommer.
 - 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 veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene, som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Åpen himling / loftsrom

Oppsummering

- Inne i toalettrommet er det noen fuktskjolder i taket ved avtrekksrøret, samt i overgangen mellom vegg og tak over vinduet. Noe usikkert om dette kommer av kondensering, lekkasjer eller andre utettheter i gjennomføringen.
- Oppunder taket over verandaen er det registrert misfarging i trepanelet av ukjent årsak. Usikkert hva dette kommer av.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging. Kondensering eller lekkasjer kan føre til skader i konstruksjonen.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det mangler generelt renner, nedløp og raftbeslag, som er en anbefalt løsning. Ikke registrert skader som følge av dette.
- Rennen over veranda mangler nedløp.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere renner, nedløp og raftbeslag. Mangler på dette øker risikoen for fuktbelastning på yttervegg og takfot.
- Det bør etableres nedløp fra takrennen, for å lede takvann kontrollert til bakken.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det er påvist svanker/skjevheter i takfot på den ene siden. Dette kan komme av sig i stolpene som bærer takkonstruksjonen. Ikke påvist skader i bygget som følge av dette.

TG 2 på grunn av skjevhet i taket.

Anbefalte tiltak

- Det bør foretas justering av stolper som bærer taket om mulig.

Taktekking

Oppsummering

- Det er noe mosegroing på torvhaldsstokk, men ikke påvist råte eller andre skader i denne. Ikke unormalt med noe mose over tid.
- Det er vanskelig å kontrollere gjennomføringene i tekkingen på grunn av torven.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av alder på tekking.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales med noe vedlikehold av torvhaldsstokk.
- Vær oppmerksom på at det ikke er kontrollert ved gjennomføringer utvendig. Noe usikkert hva som er årsak til utettheter i toalettrommet (nevnt under "Loft: Konstruksjonsoppbygging". Nærmere undersøkelser anbefales.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. 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.

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.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Avvikene er påvist i stue og kjøkken ved stikkprøver, og er på henholdsvis 20 og 15 mm totalt i rommene. Skjevhetene er ikke godt merkbare.

-Det er litt knirk i gulv, men dette er ikke omfattende. Må sies å være normalt i eldre bygninger.

TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres kan man vurdere slike tiltak.

Toalettrom: Bido

Oppsummering

Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Øvre del av vegg har tømmer. Det er panel i himling. Av utstyr er det en bido (snurredo) med mekanisk avtrekk fra oppsamlingstank og over tak. Det er naturlig ventilasjon.

-Det er noen fuktskjolder i taket ved avtrekksrøret over tak, samt i overgangen mellom vegg og tak over vinduet. Noe usikkert om dette kommer av kondensering, lekkasjer eller andre utettheter i gjennomføringen.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er mekanisk vifte i tilknytning tanken på snurredoen, men denne ventilerer ikke rommet.

-Rommet mangler tilluft.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Selger opplyser om at tømning av tank til snurredoen kan være utfordrende, og vil legge ved opplysninger om fremgangsmåte til ny eier.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging ved avtrekksrør over tak. Kondensering eller lekkasjer kan føre til skader i konstruksjonen.

-Mekanisk avtrekk og tilluftsventilering (f. eks. spalte i dørterskel) anbefales etablert for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

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

-Eventuell utslippstillatelse er ikke gjennomgått.

-Ukjent lufteanordning på avløpsrør. Selger har ikke registrert unormale forhold.

TG 2 på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Restlevetiden er usikker.
-Det er laget et avtappingssystem for vannet i boligen, med kraner under luke til krypkjeller.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

-Anlegget er i hovedsak av eldre dato. Dokumentasjonen på installasjonen foreligger ikke, og det er usikkert om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider utført etter 01-01-1999.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

-Pga manglende eller ikke fremlagt samsvarserklæring, eller annen dokumentasjon på hele anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder på 80 liter hengt på vegg på bad. Det er avrenning til sluk i rommet.

-Bereederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 som følge av alder.

Anbefalte tiltak

-Bereederen har nådd en alder hvor utskifting er hensiktsmessig. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon

Oppsummering

-Kjøkken kan kun ventileres med åpning av vindu. Ikke opplyst om problematikk på grunn av manglende ventil.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.

Anbefalte tiltak

-Klaffventil på yttervegg anbefales etablert. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

- Dagens toalett og gang ved vindfanget er byggemeldt som bod. Dette er bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel. Selger opplyser at endringen ble foretatt under byggingen av boligen.
- Vinduene i de 2 ovennevnte rommene stemmer ikke med det ene vinduet som foreligger på tegningen.
- Taket ved inngangspartiet har et "sprang" på fasadetegning. Dagens tak går i ett.

Uthus:

- Det er kun 2 fasader som foreligger på innmeldte tegninger. Dermed er kontrollen begrenset. Vinduet er ikke synlig på tegningene.

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

- De 2 minste soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

24.6.2025

Rapportdato

1.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anders Ose

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:

-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 er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Pantslåtveien 197, 7375 Røros

Kommunenr: 5025

Gårdsnr:

132

Bruksnr:

869

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1983 - Opplyst av selger.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1989	Det ble skiftet 1 vindu i stue. Vinduet er fra 1987.	Nei
1991	Uthuset ble oppført. Kilde: Alder på byggemelding.	Nei
2018	Det ble oppført ny trapp ned fra veranda. Loftetrommet over det ene soverommet ble tilordnet.	Nei
2020	Det ble montert ny avtrekksvifte. Det ble montert takrenne over veranda. (ca. årstall)	Nei
2023	Skiftet tappekraner i åpning til krypkjeller. (ca. årstall)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	69	69	0	0	15
Uthus	4	0	4	0	0
Totalt m²	73	69	4	0	15

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	15
Totalt m²	69	69	0	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	BRA-i: Vindfang, 2 ganger, toalettrom, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	69	69	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	7	4	3
Totalt m²	7	4	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	0	4		BRA-e: Bod.
Totalt m²	4	0	4		

Kommentar til arealberegning

Bolig:
-Det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

TBA (åpent areal):
-Platting: 8m².
-Veranda: 7m².

Uthus:
-Deler av arealet i uthuset er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Saltutslag i mur.



Synlig vann i krypkjeller. Dette er ved tanken til biodoen.

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? Ja

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i vanlig byggemåte rundt krypkjellere ved byggeår, er det ikke etablert fuktsikring av grunnmursplast. Selger opplyser at det foreligger drenerør under bakken, ca. 2 meter ut fra grunnmur langs fasader mot nordvest og sørvest. Vurdering er foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjelleren. Dette vil gjelde drenerør og terrengforhold. Terrengtet rundt boligen er av naturtomt, og er delvis flatt eller med dårlig fall på oversiden, mens resterende fasader har fall ut.

-Det vurderes å kunne være begrenset funksjon med tanke på bortdrenering av vann ved krypkjeller, siden røret ikke er etablert inntil bygget. Innvendig i krypkjeller er det registrert innsig ved tanken til biodoen, samt gjennom grunnmur eller ventil under vindfanget. Det blir registrert fritt vann eller mye fukt på overflaten.

-Terrengtet på utsiden er flatt eller har dårlig fall ut. Det skråner også til dels imot de flate partiene, og kan være årsaken til innsiget i krypkjeller.

-I innvendig grunnmur i krypkjeller er det stedvis saltutslag og fuktmerker. Saltutslag er et tegn på innsig av fukt.

-Nedgravd drenerør har nådd en høy alder, og funksjonen er usikker i tiden som kommer.

-Takrenner er generelt ikke etablert, utover en takrenne av tre over verandaen. Her er det ikke etablert nedløp. Manglende takrenner/nedløp i kombinasjon med flatt eller dårlig fall på terreng kan medføre at overflatevann ikke ledes tilfredsstillende bort fra bygningen.

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

TG 2 settes for flatt terreng, og takvann som ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er behov for drenerende tiltak rundt deler av bygningen. Dette kan være i form av godt terrengfall ut fra bygget, og eventuelt etablering av nye drenerør. Kostnadsestimatet er noe usikkert, da det ikke vites hvilket omfang av eventuelle gravearbeider som er nødvendig.

-Det anbefales å etablere renner og nedløp, samt å sørge for at overflatevann fra disse renner tilstrekkelig bort fra bygningen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Bygget er fundamentert på ringmur av lettklinkerblokker.

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

-Det er stedvis sprekkdannelser i grunnmuren, med tegn på at det er eller har vært setninger i grunnen. I dag vurderes det ikke konstruksjonsmessig fare, men det anbefales å vurdere noen utbedringer av sprekker.

TG 2 på grunn av sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å hindre fuktinntrekk/frostspreg i sprekker, anbefales en gjenpussing. Dette også for at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

-Noe gjenpussing av sprekker er forsøkt av selger, men det er registrert at disse også kan ha sprukket opp igjen. Det kan være hensiktsmessig med undersøkelser av grunnen.

6.3 Krypkjeller



Synlig vann ved tank til biodo.



Tydelig innsig gjennom grunnmur.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under bygget, med adkomst via luke i kjøkkengulv. Gulvet i rommet er av støpt betong, med utsparinger for røropplegg.

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?

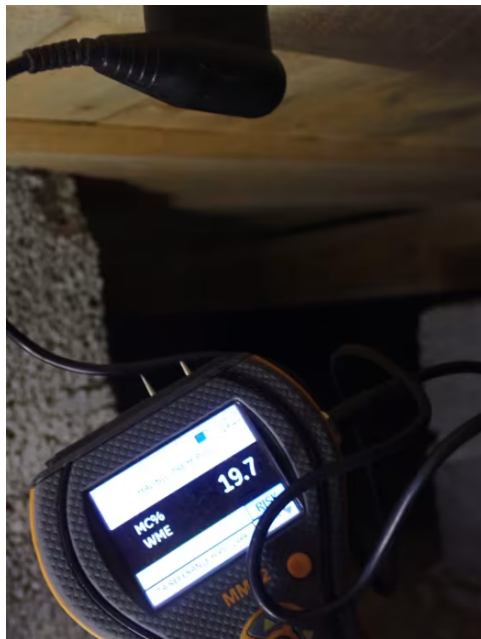
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

-Fuktmåling i treverk viser en vektprosent på ca. 19,7%. Dette øker faren for utvikling av mugg.



Fuktmåling i treverk.



Fuktmåling på gulvoverflate.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

- Innvendig i krypkjeller er det registrert innsig ved tanken til biodoen, samt gjennom grunnmur eller ventil under vindfanget. Det blir registrert fritt vann eller mye fukt på overflaten. Andre steder i kjelleren er det registrert saltutslag i grunnmuren, som et tegn på fuktvandring/innsig.
- Terrenget på utsiden er flatt eller har dårlig fall ut. Det skråner også til dels imot de flate partiene, og kan være årsaken til innsiget i krypkjeller.
- Krypkjelleren har støpt gulv, med utsparring for rørlegg, og her observeres det at det ikke er noen fuktsperre på grunnen. Det er også noe opptrekk av fukt i gulvet, som er påvist ved fuktmåling.
- Fuktmåling i treverk viser verdier over grensen for utvikling av mugg, men det er ikke registrert tegn på mugg eller andre skader i dag. Ventileringen vurderes dermed å fungere som tiltenkt. Målingen viser 19,7 vektprosent.

TG 3 på grunn av innsig/synlig vann.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er behov for drenerende tiltak rundt deler av bygningen. Dette kan være i form av godt terrengfall ut fra bygget, og eventuelt etablering av nye drenerør. Kostnadsestimatet er noe usikkert, da det ikke vites hvilket omfang av eventuelle gravearbeider som er nødvendig. Ikke satt noe kostnadsestimat, da dette allerede er angitt under "Drenering".
- Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet og i treverk.
- Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting



Type

Platting

Det er en platting ved inngangspartiet. Plattingen er oppført i impregneret trevirke og plassert på bakkenivå.

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-2

- Det er noe slitasje som følge av alder, samt noen sprekker i enkelte bord.
- Det registreres noen skjevheter i plattingen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Noe oppretting og vedlikehold anbefales.
- En kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Type	Balkong
------	---------

Det er en veranda med adkomst fra stue og terreng. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over pilarer av lettklinkerblokker. Det er rekkverk av behandlet tre. Ned til terreng er det trapp av impregnert tre.

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

Trappen ned til terreng ble oppført i 2018.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

- Rekkverket måles til 83 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
- Håndløpere i trapp anbefales etablert. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
- En kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.

6.6 Vinduer og dører: (Vinduer og ytterdører)



Slitasje og løsnet kitt.



Utvendig slitasje.

Beskrivelse

- Malte/lakkerte vindu med koblet glass. 1 stuevindu har 2+1-lags glass.
- Malt/lakkert hovedytterdør med 2-lags glass.
- Malt/lakkert balkongdør med 2+1-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Vinduet ved balkongdøren er fra 1987, og ble satt inn i ca. 1989 ifølge selger.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det registreres stedvis klimatisk slitasje/misfarging i karmen mellom glass i vinduer. Særlig værutsatte vindu har noe værslitasje i utvendige karmen. Enkelte vinduskarmen har noen fuktmerker innvendig som kan komme av kondensering på glassene.
- Det har ramlet av litt kitt mellom glass i det største soverommet.
- Isolerglass i hovedytterdør, balkongdør og det ene stuevinduet er mer enn 30 år. Det er økt risiko for punktering av glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må påregnes vedlikehold av vinduer.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

6.7 Vinduer og dører: (Innendører)

Beskrivelse

- Innvendig er det fyllingsdører i lakkert tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

-1 soveromsdør tar litt i karm. Ikke registrert andre unormale forhold.

6.8 Yttervegger



Oversikt oppunder kledning.

Type fasade

Tømmer, Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført av en kombinasjon av bindingsverk og tømmer. Fasader er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

-Ikke foretatt arbeider utover normalt vedlikehold.

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

-Det er noe slitasje i overflater utvendig, men ikke av omfattende grad.

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

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overflatebehandling av fasader anbefales i tiden som kommer.

-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): Åpen himling / loftsrom



Skjolder i himling.

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Det er åpne skråhimlinger i boligen. Konstruksjonen er oppført av et sperretak over langsgående takåser av rundtømmer. Over det ene soverommet er det laget et lite loftsrom med adkomstluke i himling. Sistnevnte ble tilordnet i 2018.

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



Misfarging i takpanel over veranda.

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

-Inne i toalettrommet er det noen fuktskjolder i taket ved avtrekksrøret, samt i overgangen mellom vegg og tak over vinduet. Noe usikkert om dette kommer av kondensering, lekkasjer eller andre utettheter i gjennomføringen.

-Oppunder taket over verandaen er det registrert misfarging i trepanelet av ukjent årsak. Usikkert hva dette kommer av.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging. Kondensering eller lekkasjer kan føre til skader i konstruksjonen.

6.10 Renner og nedløp

Type

Tre, Annet

Det er i hovedsak ikke etablert renner eller nedløp. Over verandaen er det en renne av tre.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Etablert trerenne i ca. 2020.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Det mangler generelt renner, nedløp og raftbeslag, som er en anbefalt løsning. Ikke registrert skader som følge av dette.

-Rennen over veranda mangler nedløp.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å etablere renner, nedløp og raftbeslag. Mangler på dette øker risikoen for fuktbelastning på yttervegg og takfot.

-Det bør etableres nedløp fra takrennen, for å lede takvann kontrollert til bakken.

6.11 Takkonstruksjon



Svank over stolper.

Takkonstruksjon	Saltak
Det er luftede raftekasser, som tegn på lufting av takkonstruksjonen.	
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-2
-Det er påvist svanker/skjevheter i takfot på den ene siden. Dette kan komme av sig i stolpene som bærer takkonstruksjonen. Ikke påvist skader i bygget som følge av dette. TG 2 på grunn av skjevhet i taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas justering av stolper som bærer taket om mulig.	

6.12 Takteking

Type tekking	Torv
Taket er tekket med torv over torvplast og papp.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
-Det er noe mosegroing på torvhaldsstokk, men ikke påvist råte eller andre skader i denne. Ikke unormalt med noe mose over tid. -Det er vanskelig å kontrollere gjennomføringene i tekkingen på grunn av torven. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Restlevetiden er usikker. TG 2 på grunn av alder på tekking.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales med noe vedlikehold av torvhaldsstokk.
- Vær oppmerksom på at det ikke er kontrollert ved gjennomføringer utvendig. Noe usikkert hva som er årsak til utettheter i toalettrommet (nevnt under "Loft: Konstruksjonsoppbygging". Nærmere undersøkelser anbefales.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. 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.

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



Viser avvik på ca. 20 mm i stue.

Type

Trebjelkelag

Gulvet i boligen er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og kjøkken. Det ble påvist en total høydeforskjell på ca. 20 mm i stue, og total høydeforskjell på ca. 15 mm i kjøkken.

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 på rommet mellom 15 og 30 mm. Avvikene er påvist i stue og kjøkken ved stikkprøver, og er på henholdsvis 20 og 15 mm totalt i rommene. Skjevhetene er ikke godt merkbare.

-Det er litt knirk i gulv, men dette er ikke omfattende. Må sies å være normalt i eldre bygninger.

TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres kan man vurdere slike tiltak.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Teglforblandet elementpipe innvendig, og pusset over tak. Sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er en lukket peis i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det er tegn på litt avrenning av sotvann ved sotluken, men ikke av omfattende grad. Pipehatt anbefales etablert. -Over tak er det litt slitt puss i hjørnene på pipa, men ikke av omfattende grad. Kan vurderes å legge et nytt pusslag. -Det er ikke registrert andre unormale forhold.	

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 fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. -Det er tegn til litt misfarging på gulvet under kjøleskap, men dette vurderes kun kosmetisk på overflaten, og er ikke omfattende. Kan ha kommet av tidvis fukt fra kjøleskapet. Litt sliping og ny lakk kan vurderes lokalt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Viften ble montert i ca. 2020 ifølge selger.	

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

Bolig:

-Dagens toalett og gang ved vindfanget er byggemeldt som bod. Dette er bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel. Selger opplyser at endringen ble foretatt under byggingen av boligen.

-Vinduene i de 2 ovennevnte rommene stemmer ikke med det ene vinduet som foreligger på tegningen.

-Taket ved inngangspartiet har et "sprang" på fasadetegning. Dagens tak går i ett.

Uthus:

-Det er kun 2 fasader som foreligger på innmeldte tegninger. Dermed er kontrollen begrenset. Vinduet er ikke synlig på tegningene.

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 er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 1998. Det bemerkes at det er foretatt bruksendring fra bod til gang og toalettrom.

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

Ja

-De 2 minste 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.

-Det anbefales å flytte røykvarslere slik at de ligger oppunder taket for optimal plassering.

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

Nei

6.18 Toalettrom: Bodo



Skjolder i himling.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har naturlig avtrekk. Det er ingen tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Øvre del av vegg har tømmer. Det er panel i himling. Av utstyr er det en bido (snurredo) med mekanisk avtrekk fra oppsamlingstank og over tak. Det er naturlig ventilasjon.

-Det er noen fuktskjolder i taket ved avtrekksrøret over tak, samt i overgangen mellom vegg og tak over vinduet. Noe usikkert om dette kommer av kondensering, lekkasjer eller andre utettheter i gjennomføringen.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er mekanisk vifte i tilknytning tanken på snurredoen, men denne ventilerer ikke rommet.

-Rommet mangler tilluft.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Selger opplyser om at tømning av tank til snurredoen kan være utfordrende, og vil legge ved opplysninger om fremgangsmåte til ny eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging ved avtrekksrør over tak. Kondensering eller lekkasjer kan føre til skader i konstruksjonen.

-Mekanisk avtrekk og tilluftsentilering (f. eks. spalte i dørterskel) anbefales etablert for optimal ventilering.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Det er ikke innlagt kloakk, kun avløpsløsning for gråvann. Rørene er av plast. Avløp er privat og føres til synkekum.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

-Eventuell utslippstillatelse er ikke gjennomgått.

-Ukjent lufteanordning på avløpsrør. Selger har ikke registrert unormale forhold.

TG 2 på grunn av alder på avløpsrør.

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.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er utvendig stoppekran ved brønn, samt en innvendig stoppekran på badet. Bemerk at det må brukes egnet verktøy til utvendig kran. Det er privat vann fra egen brønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Stoppekranen ute ble skiftet i ca. 2022, ifølge selger. -Det ble skiftet tappekraner i åpning til krypkjeller i ca. 2023, ifølge selger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Restlevetiden er usikker. -Det er laget et avtappingssystem for vannet i boligen, med kraner under luke til krypkjeller.	
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.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Det er et delvis skjult anlegg. Sikringsskapet er med skru- og automatsikringer og plassert i gang mellom vindfang og toalett.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble utført noen arbeider i 2017 av Røros E-verk. Samsvarserklæring er datert 14-09-2017 (opplysninger er tatt direkte fra samsvarserklæring): -Montert stikk på 1 soverom. -Vfa på kurs 8 for bad, samt flyttet stikk for varmtvannsbereder. -Montert taklampe i stue. -Jording til vannrør. -Utjevning vannrør vask. -I 2024 ble det utført en reparasjon av en kontakt i stue. Det er fremlagt en faktura for medgått materiell. Eventuell samsvarserklæring er ikke fremlagt.	
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, stikkkontakter, 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 i hovedsak av eldre dato. Dokumentasjonen på installasjonen foreligger ikke, og det er usikkert om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider utført etter 01-01-1999. TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pga manglende eller ikke fremlagt samsvarserklæring, eller annen dokumentasjon på hele anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Vegghengt

Årstall	
1983	
Størrelse	
80 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 80 liter hengt på vegg på bad. Det er avrenning til sluk i rommet. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 som følge av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Berederen har nådd en alder hvor utskifting er hensiktsmessig. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med ventiler på vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Kjøkken kan kun ventileres med åpning av vindu. Ikke opplyst om problematikk på grunn av manglende ventil. TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventil på yttervegg anbefales etablert. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.	

6.24 Våtrom: Bad



Synlig at det kan mangle, eller er dårlig utførelse av membran.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra byggeår med flis på gulv og panel på vegger. Øvre del av vegger har tømmer. Panel i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant og naturlig avtrekk.

-Det vurderes godt fall på gulv, men det registreres tegn på at det kan være manglende eller mangelfullt utført membran bak fliser i rommet. Ved inspeksjon bak dørlist er det ingen membran over gulvoverflaten. Dette øker risikoen for skader ved en eventuell lekkasje i rommet.

-Panel er uegnet for bruk i våtsone.

-Det er bom i en del fliser, samt noen løse og sprukne fliser ved døren. Det er også riss i noen fuger, som tyder på at det kan være dårlig stivhet i gulv, eller manglende vedheft mot gulvet.

-Hulltaking vurderes ikke nødvendig, da det allerede er påvist avvik ved utførelse av membran i gulvet, og at rommet står foran en renovering. Manglende membran kan føre til skader i konstruksjoner.

-Sluket har nådd en høy alder og har usikker restlevetid.

TG 3 på grunn av at det er vurdert manglende membran og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak

-Forsiktig bruk av rommet fordres frem til en oppgradering. Det må fortsatt brukes dusjkabinett frem til dette, og det må sørges for å tørke opp vann etter bruk av rommet.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtromets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Sørg for å dokumentere tettesjikt, våtsone, sluk m.m. ved renovering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus fra ca. 1991 oppført i én etasje over åpen fundamentering med pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant