

Glåmosveien 13 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 205 m²

BRA-i: 205 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

19

TG-3

9

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26108>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse ut fra stue

Oppsummering

-Terskel på terrassedør har trukket fukt. Dette på grunn av at terrassegulvet er plassert for høyt i forhold til høyden på dør og innvendig gulv, slik at vannet vil trenge inn i dør og eventuelt inn i veggkonstruksjon.

-Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

-Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.

TG 3 på grunn av at terrassegulv er plassert for høyt i forhold til innvendig gulv, og at vann har trengt inn ved dør.

TG 2 settes for høyde på rekkverk.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas tiltak med tanke på at vann trenger inn i dør, med fare for at det også kan trenge inn i veggkonstruksjon. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-For å lukke avvik på rekkverk må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.

-Grønske anbefales rengjort.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse ut fra kjøkken

Oppsummering

-Det er ikke etablert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

-Overflatebehandlingen er noe slitt.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak

-Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Overflatebehandling kan vurderes utbedret.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det er buling/skade i 1 taknedløp. Dette indikerer frostspreng på vinterstid.

-Noen taknedløp er ikke etablert ned fra takrenne.

-2 nedløp er plassert tett inn på vegg slik at det er vanskelig å kunne påvise eventuelle skader i nedløp mot vegg her. Frostspreng er en vanlig skade å se i taknedløp, og dette kan skade veggen om det ikke kan påvises.

-Det er en skade i takrenne mot øst. Det er også opplyst om generelle drypplekkasjer.

-Raftbeslag mangler, og gir økt fuktbelastning på forkantbord. Forholdet er kun inspisert fra bakkenivå, og anbefales undersøkt nærmere.

-Det er eldre nedløp og renner på taket, og de vurderes nådd en alder hvor funksjonen er usikker.

TG 3 på grunn av skader i takrenner, og risiko for fuktskader ved nedbør.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Skadde deler må skiftes. Det anbefales utskiftinger av renner og nedløp generelt. Kostnadsestimatet er kun satt for utskifting av deler med skader/lekkasjer. Utskifting av alle renner og nedløp, samt etablering av raftbeslag kan medføre ytterligere kostnader.

-Nærmere undersøkelser av nedløpsrør plassert tett inntil vegg anbefales. Disse bør plasseres med klarering inn mot veggen.

-Manglende nedløpsrør må etableres.

-Det må foretas nærmere undersøkelser av forkantbord. Raftbeslag må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i kjøkken i 1. etasje og i gang i 2. etasje, og er på henholdsvis 30 og 31 mm.

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i stue i 1. etasje og det store soverommet ved badet i 2. etasje, og er på henholdsvis 20 og 22 mm.

-I overgang mellom stue og kjøkken er det en merkbar skjevhet.

-Det er stedvis litt knirk i gulv i 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

-Det er ikke registrert svikt i etasjeskilleren.

TG 3 på grunn av totale skjevheter over 30 mm.

TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Det settes ingen kostnadsestimat på grunn av at det ikke vurderes behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Toalettrom med støpt gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med klosett og servant. Klosettet er fra 2017.

-Rommet mangler ventilering.

-Klosettet sitter løst mot gulvet.

-Klosettskålen har misfarging.

-Vannkran til servant har ikke tilkoblet vann.

TG 3 for manglende ventilering.

TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilordnes tilluft til rommet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Klosettet bør festes bedre.

-Misfarging i klosett må forsøkes rengjort.

-Det må tilordnes vann for vasking i servant.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

-Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

-Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Trinnene er noe slitte i overflaten, men i hovedsak hele og i grei stand.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for stor avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak

-Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger: Inntaksrør

Oppsummering

-Vanninntak ned mot gulv er rustet i en grad av at det er stor risiko for lekkasjer.

-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

TG 3 på grunn av skader på inntaksrør.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes utskifting av inntaksrør helt ut til kommunalt nett. Stoppekran bør også skiftes i denne sammenhengen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad, 2. etasje

Oppsummering

-Badet er ikke ferdigstilt. Det er kun gjort forarbeid som røroppstikk og lagt sluk, samt lagt himling.

-Det bemerkes at det er lagt plast bak platene på yttervegger. Dette er frarådet, ettersom det vil ligge flere dampette lag i veggen som kan øke risikoen for skader.

TG 3 er satt på grunn av at rommet ikke er ferdigstilt, og kan derfor ikke tas i bruk.

Anbefalte tiltak

-Badet har behov for å ferdigstilles, og kan ikke tas i bruk slik det fremstår i dag. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt bad.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Oppsummering

-Våtrommet er delvis revet og kan derfor ikke tas i bruk som normalt før det er renoveret.

TG 3 som følge av behov for renovering.

Anbefalte tiltak

-Rommet må renoveres før det kan tas i bruk. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt våtrom med dagens størrelse. Utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.

-Det bemerkes at det ikke bør dusjes i rommet uten at vinduet eventuelt fjernes.

-Det er ikke lagt vann til rommet per i dag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring er av ukjent type/alder/utførelse, men vurderes av eldre dato. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

-Med bakgrunn i byggeår er ikke grunnmursplast etablert. Det bemerkes likevel at det ikke kan kontrolleres ved utvendig grunnmur på grunn av snø ved befaringen.

-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller.

-Nærmere undersøkelser av eventuell fuktsikring og terrengforhold anbefales når det er snøfritt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Puss på utvendig mur er medtatt og avskallet. Det registreres imidlertid ingen vesentlige skader eller sprekker i grunnmuren.

TG 2 på grunn av slitt utvendig puss.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å utbedre utvendig puss. Tiltaket anses ikke som umiddelbart.

Rom under terreng

Oppsummering

-Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 på grunn av fukt i kjeller.

Anbefalte tiltak

-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller. Innredning frarådes slik kjelleren fremstår i dag.

Balkong, terrasse, platting: Altan, 2. etasje

Oppsummering

-Rekkverket blir målt til 96 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.

-Tekkingen kan ha nådd en alder hvor tettheten blir usikker.

-Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.

-Tettesjikt mot vegg er ikke kontrollert pga. terrassebord/beslag.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt usikker alder på tekking.

Anbefalte tiltak

-For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.

-Nærmere undersøkelser av utførelse av tettesjikt inn mot vegg anbefales, samt at det bør påvises tilstand på tekkingen generelt.

-Grønske anbefales rengjort.

Vinduer og dører

Oppsummering

-1 vindu på det ene soverommet i 2. etasje har sprekker i karmen ved flere av skruer. Sprekkene kommer av at det er brukt for store skruer.

-Det registreres enkelte skrammer og/eller misfarging i karm/belistning på enkelte vinduer/dører. Gjelder i hovedsak i 2. etasje.

-Enkelte innerdører tar i karm. Ytterdør ut fra gang ved kjellertrapp tar i karm.

-Balkongdør og enkelte vindu i 2. etasje, samt vindu i gang ved kjellertrapp mangler belistning innvendig.

-Balkongdør ut fra stue har trukket fukt i bunn. Dette som følge av at terrassen er plassert i ca. samme nivå som innvendig gulv. Dette kan også føre til fuktinntrekk i ytterveggen.

-Kjellervindu er slitte.

-2 kjellervindu har sprukket glass. 1 kjellervindu har knust glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Vindu med sprekker i karm må utbedres.

-Skrammer i vinduer og dører bør utbedres.

-Dører som tar i karm må justeres.

-Vinduer og balkongdør med manglende innvendig belistning må ferdigstilles. Balkongdøren

-Det må foretas tiltak med tanke på inntrekk av fukt ved balkongdør i stue. Dette må ses i sammenheng med det som er nevnt i "Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra stue".

-Det anbefales overflatebehandling av kjellervindu.

-Sprukkede/knuste glass i kjellervindu må skiftes.

Yttervegger

Oppsummering

-Det opplyses at det ble gjort funn av skumisolasjon (sannsynligvis isopor) i ytterveggene ved oppussingsarbeider. I etterisolerte vegger er dette erstattet med mineralull. Det kan med bakgrunn i gitte opplysninger fremdeles finnes skumisolasjon i veggene, men dette kan ikke påvises uten åpninger av vegger. Skumisolasjonen kan ha vært lagt inn i forbindelse med oppussinger etter byggeåret.

-Selger opplyser om at det ble funnet svertesopp ved åpning av yttervegg mot øst. Særlig opp mot taket i 2. etasje. Årsaken er ikke påvist, men det bemerkes at det er skade i takrenne på denne veggen. Dette kan dermed ha oppstått på grunn av inndriv av nedbør. Må undersøkes nærmere.

-Kledningen er værslitt/medtatt og noe sprukket som følge av alder. Overflatebehandlingen fremstår i grei stand. Ytterligere tiltak er ikke nødvendig per i dag.

-Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

-I baderom i 2. etasje registreres det bruk av plast bak platene på yttervegger. Dette øker risikoen for fuktmagasiner, ettersom det er lagt OSB-plater som i seg selv er ganske tette, samt at det også vil bli lagt et tettesjikt på vegger i rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser av om det finnes mer skumisolasjon i yttervegger anbefales. Denne må i så fall skiftes ut. Skumisolasjon skal være brannisolert på begge sider for å være godkjent for bruk i boliger. Med bakgrunn i alder er ikke dette utført.

-Nærmere undersøkelser av årsak til svertesopp i vegg må påregnes. Dette betyr at det må foretas åpninger. Takrenne må utbedres.

-Endret bruk av boligen kan medføre behov for utbedring av luftingen.

-Plast bak plater på yttervegg på bad i 2. etasje må fjernes før ytterligere arbeid med vegger foretas.

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Kaldloft

Oppsummering

Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har tilkomst via luke i loftstue i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført av tre (eldre type takstoler) og taktro er av trepanel. Loftet er opplyst å isolert over varme rom, men at det kan mangle isolasjon over noe av det lille soverommet.

-Kontrollen er begrenset på grunn av manglende stige i tilknytning luken. Det er kun foretatt kontroll fra gardintrapp i åpningen.

-Det registreres svertesopp/muggsopp i taktro, noe som er et symptom på kondensering. Manglende eller utett dampsperre kan forårsake dette, i kombinasjon med dårlig lufting. Forholdet kan ikke kontrolleres nærmere på befaringsdagen, da det ikke er mulig å nå opp. I loftstue i 2. etasje er det svertemerker og fuktskjolder i himling. Dette indikerer at det har vært, eller kan være fuktproblematikk på loftet. Selger mener at dette er fra gammelt av, men det bemerkes at dette ikke er dokumentert.

-Det er også skjolder i himling på det ene soverommet (rommet rett frem fra trapp). I det lille soverommet ved bad er det rennemerker ned på vegg som indikerer kondensering. Dette kan være på grunn av manglende eller utett dampsperre.

-Konstruksjonen opplyses å kunne mangle noe isolasjon over det lille soverommet i 2. etasje. Dette kan medføre store varmetap.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Loftet har behov for nærmere undersøkelser. Det anbefales å etablere luke med stige for bedre adkomst.

-Det er behov for utbedring/etablering av dampsperre mot loft. Nærmere undersøkelser anbefales.

-En etterisolering kan være hensiktsmessig. Nærmere undersøkelser må foretas for å bestemme omfanget.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Lufting vurderes begrenset eller manglende.

-Forkantbord/takfot er slitt/skadet som følge av manglende raftbeslag.

-Konstruksjonen er ikke inspisert med tanke på om det kan finnes svanker/skader pga. snø og dårlig adkomst til loft.

TG 2 på grunn av dårlig lufting.

Anbefalte tiltak

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

-Nærmere undersøkelser av raft/takfot anbefales. Tiltak vurderes deretter.

-Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

-Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

TG 2 utelukkende på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det er registrert krakelering/bom i puss på pipe. Bom betyr at det er manglende vedheft eller hulrom.

-Mørtelen i pipa og brannmur er delvis smuldret. Dette er påvist i kjøkken og stue. I stue er noe av pussen på brannmur smuldret av. Dette kan ha forekommet av alder i kombinasjon med svakt bindemiddel i mørtel/puss.

-I det ene soverommet i 2. etasje er det rennermerker ned langs pipa fra røykrøret. Det vurderes ikke pågående, ettersom det er etablert ny pipehatt i 2021.

-De eldre ovnene har rust i overflater, men vurderes hele og brukbare. Ikke behov for tiltak i dag.

-Låsen på sotluka kan være tung.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er behov for utbedring av pipe med tanke på fuger og puss. Mørtelen må utbedres før ny puss påføres.

-Lås på sotluke bør utbedres. Eventuelt må luka skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra ca. 2020 med profilerte fronter. Benkeplatene er av heltre eik og stein. Det er nedfelt oppvaskkum i kompositt i den ene benkeplaten.

-Det er for kort benkeplate på den ene siden av kjøkkenet.

-Benkeplater av tre er blitt noe medtatt i overflaten, og bør slipes og overflatebehandles.

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er et krav på nyere kjøkken. Opplyses på grunn av at koketopp ikke er tilkoblet strøm, men strømmen ligger klart under kjøkkenskap.

-2 av kjøkkenskapene har annet utseende, ettersom de ble satt inn i ettertid.

TG 2 på grunn av for kort benkeplate, slitasje i benkeplate, samt manglende komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Benkeplater bør utbedres.

-Komfyrvakt må etableres i forbindelse med tilkobling av koketopp

Oppsummering av avtrekk

-Det er kun naturlig ventilering ved kokesonen. Vindu må påregnes åpnet ved matlaging.

TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk fra kokesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk over kokesonen anbefales etablert. Det er lagt opp kontakt til denne oppunder himling.

Trapp: Opp til 2. etasje

Oppsummering

- Det er en eldre trapp i gang ved kjellernedgang og denne vurderes ikke, siden lysåpningen er tettet.
 - Det er ikke etablert spiler under håndløper/rekkverk i trappeløpet, og utgjør en risiko for små barn og dyr.
 - Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.
 - Nedre del av trappen mangler håndløper på veggen.
 - Rekkverket i 2. etasje måles til 87 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
- TG 2 på grunn av påviste forhold på trapp i stue.

Anbefalte tiltak

- Det må etableres spiler i rekkverk i trappeløpet.
 - Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.
 - Manglende håndløper på vegg bør etableres.
 - Rekkverket anbefales forhøyet slik at det er minimum 90 cm over gulv.
-

Avløpsrør

Oppsummering

- Deler av anlegget har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Dette gjelder støpejernsanlegg og gamle plastrør, samt utvendig rør ut til kommunalt nett.
 - Støpejernssluk er rustet.
 - Lufteanordning er ikke kjent. Med bakgrunn i alder på bygget kan dette mangle.
 - Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.
- TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør og sluk. Utvendig rør er anbefalt skiftet av kommunen ifølge selger.
 - Lufthing må påvises eller etableres. Det er krav til at kloakk skal luftes over tak.
 - Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.
 - En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.
-

Vannledninger: Innvendig

Oppsummering

- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.
 - Eldre kobberrør og jernrør har nådd en alder med usikker restlevetid.
 - Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
 - Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.
- TG 2 på grunn av alder på eldre rør, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør. Dette inkluderer også stoppekran.
 - Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
 - Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.
 - En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.
-

Elektrisk

Oppsummering

-Anlegget har gjennomgått større utskiftninger og er ikke ferdigstilt. På grunn av at det ikke er ferdigstilt er det ikke laget noen dokumentasjon av utførende firma. Det er Bergstaden Elektro AS som har utført arbeidene.

-I kjeller er deler av anlegget fra gammelt av. På grunn av alder finnes ikke dokumentasjonen.

-Det vurderes ikke berøringsfare på anlegget.

-I 2. etasje er det kun lagt opp 1 midlertidig stikk, da det eldre anlegget er fjernet. Noe nytt anlegg er lagt inn til bad.

TG 2 på grunn av ufullstendig nytt anlegg, samt delvis eldre anlegg.

Anbefalte tiltak

-Anlegget må ferdigstilles. Dette bør foretas av Bergstaden Elektro AS, slik at det kan lages en fullstendig dokumentasjon på anlegget.

-Resterende eldre anlegg anbefales fjernet og lagt nytt. Det kan foreligge feil og mangler som ikke er avdekt av undertegnede.

Ventilasjon

Oppsummering

-Kjøkken og 2 soverom i 2. etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom hvor dette mangler.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

-Flere rom har overflater med behov for utbedringer/oppussing.

TG 2 på grunn av stedvis slitasje/skader utover normal slitasjegrad, samt flere ukomplette overflater.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes oppussing av slitte/skadede/uferdige overflater.

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

-Utvendige trapper mangler håndløpere.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det må etableres forskriftsmessig håndløper på begge sider av trappeløp. Dette for bedre sikkerhet ved bruk.

Lovlighet

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

-Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2025

Rapportdato
28.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Monica Elisabeth Wiese

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:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Glåmosveien 13, 7372 Glåmos

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 18 Bruksnr: 22 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1947 - Ca. byggeår, med bakgrunn i skylddelingsforretning på grunneiendommen.
Bolitetype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har valmtaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer er med 2- og 3-lags isolerglass, samt koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Taktekkingen er opplyst å være fra ca. 2007.	Nei
2017	Terrasse utenfor kjøkkendør ble oppført.	Nei
2018-2021	I perioden 2018-2021 ble kledningen overflatebehandlet. I perioden 2018-2019 ble vinduer, balkongdører og ytterdører i 1.- og 2. etasje skiftet. Terrasser og altan ble oppgradert/oppført i perioden 2019-2021. Ny terrasse på østvegg er byggemeldt. Montert nytt kjøkken ca. 2020. Flere rom har nyere overflater. Yttervegger i stue og kjøkken i 1. etasje, samt gang og bad i 2. etasje er blitt etterisolert på innsiden. Etasjeskillere i 1. etasje er blitt etterisolert i stue og kjøkken.	Nei
2021	Pipebeslag og takstige ble monterte av Blikkenslager Tønset AS.	Ja
2023	Montert ny kjøkkenkran. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2024	Montert ny vedovn i stue. Utført av Røros Mur-Flis-Varme Jovo Delic.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	205	205	0	0	33
Uthus	28	0	28	0	0
Uthus/garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	270	205	65	0	33

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	65	65	0	0	0
1. etasje	70	70	0	0	26
2. etasje	70	70	0	0	7
Totalt m²	205	205	0	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	65	17	48	BRA-i: Gang, toalett.	BRA-i: 3 boder.
1. etasje	70	70	0	BRA-i: Stue, kjøkken, gang/entré, gang, bad/vaskerom, trapperom.	
2. etasje	70	70	0	BRA-i: 3 soverom, loftstue, bad.	
Totalt m²	205	157	48		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Bygning: Uthus/garasje

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		BRA-e: Bod/garasjerom.
Totalt m²	37	0	37		

Kommentar til arealberegning

Areal tatt opp av pipefundament i kjeller er ikke måleverdig. Dette er på ca. 1m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling på grunnmur



Saltutslag i grunnmur

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Det vurderes en eldre drenering. Ukjent om det er utført arbeider etter byggeår.

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

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

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

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen/fuktsikring er av ukjent type/alder/utførelse, men vurderes av eldre dato. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

-Med bakgrunn i byggeår er ikke grunnmursplast etablert. Det bemerkes likevel at det ikke kan kontrolleres ved utvendig grunnmur på grunn av snø ved befaringen.

-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller.

-Nærmere undersøkelser av eventuell fuktsikring og terrengforhold anbefales når det er snøfritt.

6.2 Grunnmur og fundament



Utv. grunnmur

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller
Bygningen er oppført over kjeller. Grunnmur vurderes oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Puss på utvendig mur er medtatt og avskallet. Det registreres imidlertid ingen vesentlige skader eller sprekker i grunnmuren. TG 2 på grunn av slitt utvendig puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å utbedre utvendig puss. Tiltaket anses ikke som umiddelbart.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Boligen har en grovkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. TG 2 på grunn av fukt i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Kjelleren fungerer greit som en grovkjeller. Innredning frarådes slik kjelleren fremstår i dag.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Altan, 2. etasje



Skjult tettesjikt ved vegg/dør

Type	Balkong
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Det er etablert en altan med adkomst fra bad i 2. etasje. Altanen er oppført over stolper som er ført ned til fundament. Nyere konstruksjon av impregneret tre er etablert over tekking av eldre metallplater. Det er etablert rekkverk av tre med liggende spiler.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>-Det er en tekking av metallplater under impregneret tre. Denne har usikker alder, og kan ha nådd en alder hvor tettheten blir usikker.</p> <p>-Konstruksjon over tekking ble oppført i 2020-2021. Bærekonstruksjon er av eldre dato.</p>	
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 tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

- Rekkverket blir målt til 96 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.
 - Tekkingen kan ha nådd en alder hvor tettheten blir usikker.
 - Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.
 - Tettesjikt mot vegg er ikke kontrollert pga. terrassebord/beslag.
- TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt usikker alder på tekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.
- Nærmere undersøkelser av utførelse av tettesjikt inn mot vegg anbefales, samt at det bør påvises tilstand på tekkingen generelt.
- Grønske anbefales rengjort.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra stue



Dørterskel



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundamenter av betong. Det er etablert rekkverk av tre med liggende spiler, og trapp ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2020-2021.	
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-3**

-Terskel på terrassedør har trukket fukt. Dette på grunn av at terrassegulvet er plassert for høyt i forhold til høyden på dør og innvendig gulv, slik at vannet vil trenge inn i dør og eventuelt inn i veggkonstruksjon.

-Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

-Noe av gulvdekket har grønske i overflaten.

TG 3 på grunn av at terrassegulv er plassert for høyt i forhold til innvendig gulv, og at vann har trengt inn ved dør.
TG 2 settes for høyde på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas tiltak med tanke på at vann trenger inn i dør, med fare for at det også kan trenge inn i veggkonstruksjon. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-For å lukke avvik på rekkverk må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm, men det bemerkes at det tilfredsstillende tidligere kravet på minimum 90 cm høyde. Tiltak er ikke påkrevd.

-Grønske anbefales rengjort.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangsparti



Type	Terrasse
<p>Det er etablert en terrasse ved hovedinngangsdør. Terrassen er oppført i impregneret trevirke, og er delvis fundamentert over en eldre betongtrapp, samt plassert ned på terrenget. Det er etablert rekkverk av tre med liggende spiler, og trapp ned til terrenget.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Renovert i 2020-2021.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<p>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</p>	
<p>TG-1</p>	
<p>-Gulvet er litt slitt i overflaten, og det registreres stedvis grønske på gulv og rekkverk som bør rengjøres. Det kan vurderes noe overflatebehandling av gulv. Ikke behov for umiddelbart tiltak.</p>	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra kjøkken



Type	Terrasse
<p>Det er etablert en liten terrasse utenfor kjøkkeninngang. Terrassen er oppført i impregneret trevirke ned på terrenget. Det er trapp ned til terrenget. Arbeidet er byggemeldt.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2017.	
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

-Det er ikke etablert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

-Overflatebehandlingen er noe slitt.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Overflatebehandling kan vurderes utbedret.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.8 Vinduer og dører



Sprukket karm



Manglende belistning

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass i 1.- og 2. etasje. Vinduer med koblet glass i kjeller.
Malte balkongdører med 2-lags glass.
Malte ytterdører med 2-lags glass.
Innvendig er det malte profilerte dører og malte fyllingsdører. Dør ned til kjeller er en panelt tredør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble skiftet vinduer, balkongdører og ytterdører i 1.- og 2. etasje i perioden 2018-2021.

-Det er flere nyere innerdører.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karm, 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



Fukt i dørterskel, balkongdør i 1. etasje

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- 1 vindu på det ene soverommet i 2. etasje har sprekker i karmen ved flere av skruehullene. Sprekken kommer av at det er brukt for store skruer.
- Det registreres enkelte skrammer og/eller misfarging i karmen/belistning på enkelte vinduer/dører. Gjelder i hovedsak i 2. etasje.
- Enkelte innerdører tar i karm. Ytterdør ut fra gang ved kjellertrapp tar i karm.
- Balkongdør og enkelte vindu i 2. etasje, samt vindu i gang ved kjellertrapp mangler belistning innvendig.
- Balkongdør ut fra stue har trukket fukt i bunn. Dette som følge av at terrassen er plassert i ca. samme nivå som innvendig gulv. Dette kan også føre til fuktinntrekk i ytterveggen.

-Kjellervindu er slitte.

-2 kjellervindu har sprukket glass. 1 kjellervindu har knust glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Vindu med sprekker i karm må utbedres.
- Skrammer i vinduer og dører bør utbedres.
- Dører som tar i karm må justeres.
- Vinduer og balkongdør med manglende innvendig belistning må ferdigstilles. Balkongdøren
- Det må foretas tiltak med tanke på inntrekk av fukt ved balkongdør i stue. Dette må ses i sammenheng med det som er nevnt i "Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra stue".
- Det anbefales overflatebehandling av kjellervindu.
- Sprukkede/knuste glass i kjellervindu må skiftes.

6.9 Yttervegger



Skadet takrenne kan ha forårsaket skade i veggkonstruksjon

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre med ukjent utførelse. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er foretatt etterisolering av flere yttervegger på innvendig side. Dette er i hovedsak i stue og kjøkken i 1. etasje, og i gang og bad i 2. etasje.	
-Ved vindu i bad/vaskerom registreres det tegn på at det har vært et tilbygg eller takoverbygg tidligere, da det er et skille i kledningen. Ukjent når endringen ble foretatt.	
-I perioden 2018-2021 ble kledning overflatebehandlet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja



Dårlig/manglende lufting oppunder kledning



Værslitt/medtatt kledning

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

-Det opplyses at det ble gjort funn av skumisolasjon (sannsynligvis isopor) i ytterveggene ved oppussingsarbeider. I etterisolerte vegger er dette erstattet med mineralull. Det kan med bakgrunn i gitte opplysninger fremdeles finnes skumisolasjon i veggene, men dette kan ikke påvises uten åpninger av vegger. Skumisolasjonen kan ha vært lagt inn i forbindelse med oppussinger etter byggeåret.

-Selger opplyser om at det ble funnet svartesopp ved åpning av yttervegg mot øst. Særlig opp mot taket i 2. etasje. Årsaken er ikke påvist, men det bemerkes at det er skade i takrenne på denne veggen. Dette kan dermed ha oppstått på grunn av inndriv av nedbør. Må undersøkes nærmere.

-Kledningen er værslitt/medtatt og noe sprukket som følge av alder. Overflatebehandlingen fremstår i grei stand. Ytterligere tiltak er ikke nødvendig per i dag.

-Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller 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.

-I badetrom i 2. etasje registreres det bruk av plast bak platene på yttervegger. Dette øker risikoen for fuktmagasinerings, ettersom det er lagt OSB-plater som i seg selv er ganske tette, samt at det også vil bli lagt et tettesjikt på vegger i rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser av om det finnes mer skumisolasjon i yttervegger anbefales. Denne må i så fall skiftes ut. Skumisolasjon skal være brannisolert på begge sider for å være godkjent for bruk i boliger. Med bakgrunn i alder er ikke dette utført.

-Nærmere undersøkelser av årsak til svartesopp i vegg må påregnes. Dette betyr at det må foretas åpninger. Takrenne må utbedres.

-Endret bruk av boligen kan medføre behov for utbedring av luftingen.

-Plast bak plater på yttervegg på bad i 2. etasje må fjernes før ytterligere arbeid med vegger foretas.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft



Sverting/sopp i taktro på loft

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig



Skjolder i takplater



Skjolder ned på vegg

Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har tilkomst via luke i loftstue i 2. etasje. Konstruksjonen er oppført av tre (eldre type takstoler) og taktro er av trepanel. Loftet er opplyst å isolert over varme rom, men at det kan mangle isolasjon over noe av det lille soverommet.

-Kontrollen er begrenset på grunn av manglende stige i tilknytning luken. Det er kun foretatt kontroll fra gardintrapp i åpningen.

-Det registreres svertesopp/muggsopp i taktro, noe som er et symptom på kondensering. Manglende eller utett dampsperre kan forårsake dette, i kombinasjon med dårlig lufting. Forholdet kan ikke kontrolleres nærmere på befaringsdagen, da det ikke er mulig å nå opp. I loftstue i 2. etasje er det svertemerker og fuktskjolder i himling. Dette indikerer at det har vært, eller kan være fuktproblematikk på loftet. Selger mener at dette er fra gammelt av, men det bemerkes at dette ikke er dokumentert.

-Det er også skjolder i himling på det ene soverommet (rommet rett frem fra trapp). I det lille soverommet ved bad er det rennemerker ned på vegg som indikerer kondensering. Dette kan være på grunn av manglende eller utett dampsperre.

-Konstruksjonen opplyses å kunne mangle noe isolasjon over det lille soverommet i 2. etasje. Dette kan medføre store varmetap.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Loftet har behov for nærmere undersøkelser. Det anbefales å etablere luke med stige for bedre adkomst.

-Det er behov for utbedring/etablering av dampsperre mot loft. Nærmere undersøkelser anbefales.

-En etterisolering kan være hensiktsmessig. Nærmere undersøkelser må foretas for å bestemme omfanget.

6.11 Renner og nedløp



Skadet takrenne



Type	Metall, Plast
Renner og nedløp på taket er av metall. Det er renne og nedløp av plast ved altan.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Renner og nedløp på taket er skiftet, men det er ukjent når. De er av eldre dato. -Det opplyses at renne og nedløp ved altan er fra ca. 2020/2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja



Manglende nedløpsrør

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

- Det er buling/skade i 1 taknedløp. Dette indikerer frostspreng på vinterstid.
- Noen taknedløp er ikke etablert ned fra takrenne.
- 2 nedløp er plassert tett inn på vegg slik at det er vanskelig å kunne påvise eventuelle skader i nedløp mot vegg her. Frostspreng er en vanlig skade å se i taknedløp, og dette kan skade veggene om det ikke kan påvises.
- Det er en skade i takrenne mot øst. Det er også opplyst om generelle drypplekkasjer.
- Raftbeslag mangler, og gir økt fuktbelastning på forkantbord. Forholdet er kun inspisert fra bakkenivå, og anbefales undersøkt nærmere.
- Det er eldre nedløp og renner på taket, og de vurderes nådd en alder hvor funksjonen er usikker.

TG 3 på grunn av skader i takrenner, og risiko for fuktskader ved nedbør.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skadde deler må skiftes. Det anbefales utskiftinger av renner og nedløp generelt. Kostnadsestimatet er kun satt for utskifting av deler med skader/lekkasjer. Utskifting av alle renner og nedløp, samt etablering av raftbeslag kan medføre ytterligere kostnader.
- Nærmere undersøkelser av nedløpsrør plassert tett inntil vegg anbefales. Disse bør plasseres med klarering inn mot veggen.
- Manglende nedløpsrør må etableres.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av forkantbord. Raftbeslag må etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.12 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

Valmet tak

Taket har valmtaksform. Konstruksjonen er oppført av eldre type takstoler.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ikke kontrollerbart

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

- Lufting vurderes begrenset eller manglende.
 - Forkantbord/takfot er slitt/skadet som følge av manglende raftbeslag.
 - Konstruksjonen er ikke inspisert med tanke på om det kan finnes svanker/skader pga. snø og dårlig adgang til loft.
- TG 2 på grunn av dårlig lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

-Nærmere undersøkelser av raft/takfot anbefales. Tiltak vurderes deretter.

-Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Takteking

Type tekking	Pappshingel
Taket opplyses tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at tekking ble skiftet i ca. 2007.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
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
-Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.	
TG 2 utelukkende på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	
-Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.14 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?	Nei

-Det er etablert takstige. Montert i 2021 av Blikkenslager Tønset AS.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå = 40 mm. Viser 31 mm avvik

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

I 1. etasje er gulv opplyst etterisolert mot kjeller. Etasjeskilleren ble utbedret etter en vannskade før nåværende eier tok over boligen.

-Kjellergulv vurderes ikke med tanke på skjevheter. Kjelleren brukes i hovedsak til lagring.

-Måling i 1. etasje:

Det ble målt i stue og kjøkken. I stue måles et totalt avvik på ca. 20 mm. I kjøkken er det målt et totalt avvik på ca. 30 mm.

-Måling i 2. etasje:

Det ble målt med laser i loftstue og det store soverommet ved badet. Måling i gang viser et totalt avvik på ca. 31 mm. Måling i soverommet viser et totalt avvik på ca. 22 mm.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

-Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i kjøkken i 1. etasje og i gang i 2. etasje, og er på henholdsvis 30 og 31 mm.

-Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvikene ble påvist i stue i 1. etasje og det store soverommet ved badet i 2. etasje, og er på henholdsvis 20 og 22 mm.

-I overgang mellom stue og kjøkken er det en merkbar skjevhet.

-Det er stedvis litt knirk i gulv i 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

-Det er ikke registrert svikt i etasjeskilleren.

TG 3 på grunn av totale skjevheter over 30 mm.

TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp, og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Det settes ingen kostnadsestimat på grunn av at det ikke vurderes behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Ildsted/Skorstein



Slitte fuger

Type pipe

Tegl

Boligen har teglpipe. Sotluke er plassert i kjeller.

-Pipebeslag ble montert nytt i 2021. Utført av Blikkenslager Tønset AS.

-I stue ble det satt inn ny ovn i 2024. Utført av Røros Mur-Flis-Varme Jovo Delic.

-Rørosregionen brann- og redning utførte tilsyn den 07-12-2023. Avvikene som tilsynet avdekte ble godkjent den 20-12-2024.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Peis

Flere rom har vedovner. Det er en åpen klebersteinspeis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

-Det er registrert krakelering/bom i puss på pipe. Bom betyr at det er manglende vedheft eller hulrom.

-Mørtelen i pipa og brannmur er delvis smuldret. Dette er påvist i kjøkken og stue. I stue er noe av puss på brannmur smuldret av. Dette kan ha forekommet av alder i kombinasjon med svakt bindemiddel i mørtel/puss.

-I det ene soverommet i 2. etasje er det rennemerker ned langs pipa fra røykrøret. Det vurderes ikke pågående, ettersom det er etablert ny pipehatt i 2021.

-De eldre ovnene har rust i overflater, men vurderes hele og brukbare. Ikke behov for tiltak i dag.

-Låsen på sotluke kan være tung.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er behov for utbedring av pipe med tanke på fuger og puss. Mørtelen må utbedres før ny puss påføres.

-Lås på sotluke bør utbedres. Eventuelt må luka skiftes.



Krakelering/bom i puss



Rust i ovn

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning fra ca. 2020 med profilerte fronter. Benkeplatene er av heltre eik og stein. Det er nedfelt oppvaskkum i kompositt i den ene benkeplaten.

-Det er for kort benkeplate på den ene siden av kjøkkenet.

-Benkeplater av tre er blitt noe medtatt i overflaten, og bør slipes og overflatebehandles.

-Det er ikke etablert komfyrvakt. Dette er et krav på nyere kjøkken. Opplyses på grunn av at koketopp ikke er tilkoblet strøm, men strømmen ligger klart under kjøkkenskap.

-2 av kjøkkenskapene har annet utseende, ettersom de ble satt inn i ettertid.

TG 2 på grunn av for kort benkeplate, slitasje i benkeplate, samt manglende komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Benkeplater bør utbedres.

-Komfyrvakt må etableres i forbindelse med tilkobling av koketopp

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Kjøkkenet har kun ventilering med åpning av vindu.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

-Det er kun naturlig ventilering ved kokesonen. Vindu må påregnes åpnet ved matlaging.

TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk fra kokesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk over kokesonen anbefales etablert. Det er lagt opp kontakt til denne oppunder himling.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

-Bygningene er av en alder hvor det ikke foreligger tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

-Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 1998.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.	

6.19 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har ingen ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Toalettrom med støpt gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med klosett og servant.

Klosettet er fra 2017.

-Rommet mangler ventilering.

-Klosettet sitter løst mot gulvet.

-Klosettskålen har misfarging.

-Vannkran til servant har ikke tilkoblet vann.

TG 3 for manglende ventilering.

TG 2 settes for resterende avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilordnes tilluft til rommet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Klosettet bør festes bedre.

-Misfarging i klosett må forsøkes rengjort.

-Det må tilordnes vann for vasking i servant.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Trapp: Opp til 2. etasje



Beskrivelse

Trapp opp til 2. etasje er en malt tretrapp med åpne trinn. Det er etablert rekkverk med stående spiler i 2. etasje. Håndløper er delvis etablert på begge sider.

-Trappen er satt inn i nyere tid. Her var det ikke trapp tidligere, og derfor er det laget lysåpning til ny trapp. Opplyst utført av faglærte.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

-Det er en eldre trapp i gang ved kjellernedgang og denne vurderes ikke, siden lysåpningen er tettet.

-Det er ikke etablert spiler under håndløper/rekkverk i trappeløpet, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Nedre del av trappen mangler håndløper på veggen.

-Rekkverket i 2. etasje måles til 87 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold på trapp i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må etableres spiler i rekkverk i trappeløpet.

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

-Manglende håndløper på vegg bør etableres.

-Rekkverket anbefales forhøyet slik at det er minimum 90 cm over gulv.

6.21 Trapp: Kjellertrapp



Beskrivelse

Kjellertrappen er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

-Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

-Det er stor avstand mellom trinn iht. referansenivå 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Trinnene er noe slitte i overflaten, men i hovedsak hele og i grei stand.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for stor avstand mellom trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Kostnadsestimatet er kun satt for dette.

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige rør er av plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Innvendig avløpsrør er delvis skiftet i senere år. Resterende anlegg av plast vurderes å kunne være fra 1970-tallet. Nyere rør er lagt de siste 8 årene.

-Det er også enkelte eldre støpejernssluk, men det er ukjent alder på disse.

-Usikker utførelse/alder på skjulte rør under kjellergulv.

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

-Deler av anlegget har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Dette gjelder støpejernsanlegg og gamle plastrør, samt utvendig rør ut til kommunalt nett.

-Støpejernssluk er rustet.

-Lufteanordning er ikke kjent. Med bakgrunn i alder på bygget kan dette mangle.

-Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør og sluk. Utvendig rør er anbefalt skiftet av kommunen ifølge selger.

-Lufthing må påvises eller etableres. Det er krav til at kloakk skal luftes over tak.

-Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.

-En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.

6.23 Vannledninger: Innvendig

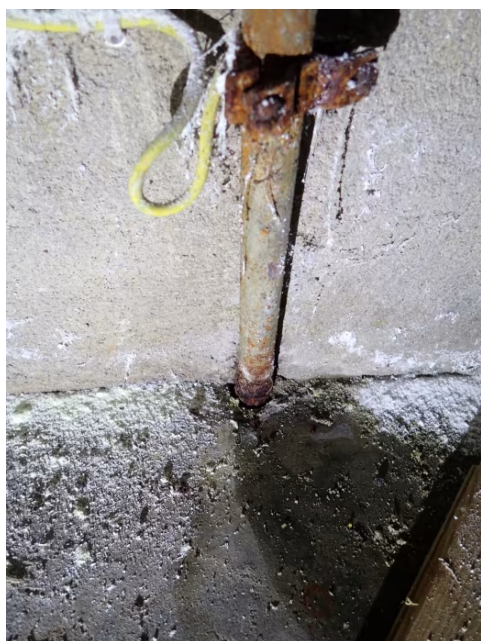
Type anlegg	Kobber, Plast, Jern
Innvendig er det rør av plast, jern og kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>-Vannrør er delvis skiftet innvendig i senere år. Det er noen eldre rør av ukjent alder, men kan på bakgrunn av vurdert alder på avløpsrør være skiftet på 1970-tallet. Nyere rør er lagt de siste 8 årene.</p> <p>-Rør av jern kan være fra byggeår. Skjulte rør i kjeller er av ukjent utførelse/alder.</p> <p>-I 2023 ble det skiftet kjøkkenkran og kontrollert anlegget på kjøkken av Røros VVS AS.</p>	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

- Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.
 - Eldre kobberrør og jernrør har nådd en alder med usikker restlevetid.
 - Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
 - Nyere rør er lagt uten bruk av rørlegger.
- TG 2 på grunn av alder på eldre rør, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det kan være hensiktsmessig å skifte ut resterende gamle rør. Dette inkluderer også stoppekran.
- Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
- Det er behov for tiltak på våtrom i forbindelse med etablering/oppgradering av rommene.
- En gjennomgang av hele røropplegget anbefales utført av rørlegger.

6.24 Vannledninger: Inntaksrør



Skade i nedre del av rør

Type anlegg	Jern
Inntaksrøret er av jern.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Inntaket vurderes fra byggeår.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

- Vanninntak ned mot gulv er rustet i en grad av at det er stor risiko for lekkasjer.
 - Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
- TG 3 på grunn av skader på inntaksrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må påregnes utskifting av inntaksrør helt ut til kommunalt nett. Stoppekran bør også skiftes i denne sammenhengen.

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i gang i kjeller. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det er utført større utskiftinger i boligen, men arbeidet er ikke ferdigstilt. Derfor er heller ikke dokumentasjonen utskrevet. Arbei</p> <p>Arbeidet innebærer ifølge selger:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Utskifting av nesten hele anlegget i kjeller. -Utskifting av hele anlegget i 1. etasje. Det er lagt skjult anlegg. -Fjerning av anlegg i 2. etasje. Kun lagt opp 1 midlertidig kontakt for strøm til etasjen i dag. 	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
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
<p>-Anlegget har gjennomgått større utskiftinger og er ikke ferdigstilt. På grunn av at det ikke er ferdigstilt er det ikke laget noen dokumentasjon av utførende firma. Det er Bergstaden Elektro AS som har utført arbeidene.</p> <p>-I kjeller er deler av anlegget fra gammelt av. På grunn av alder finnes ikke dokumentasjonen.</p> <p>-Det vurderes ikke berøringsfare på anlegget.</p> <p>-I 2. etasje er det kun lagt opp 1 midlertidig stikk, da det eldre anlegget er fjernet. Noe nytt anlegg er lagt inn til bad.</p> <p>TG 2 på grunn av ufullstendig nytt anlegg, samt delvis eldre anlegg.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Anlegget må ferdigstilles. Dette bør foretas av Bergstaden Elektro AS, slik at det kan lages en fullstendig dokumentasjon på anlegget.

-Resterende eldre anlegg anbefales fjernet og lagt nytt. Det kan foreligge feil og mangler som ikke er avdekt av undertegnede.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2015	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er plassert i bod i kjeller og er på ca. 200 liter. Det er avrenning til sluk i rommet.	
-Den eldre berederen i rommet er ikke i bruk og kan fjernes.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu. Kjøkken og 2 soverom i 2. etasje kan kun ventileres med åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

-Kjøkken og 2 soverom i 2. etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom hvor dette mangler.

6.28 Våtrom: Bad, 2. etasje



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

-Badet er ikke ferdigstilt. Det er kun gjort forarbeid som røroppstikk og lagt sluk, samt lagt himling.

-Det bemerkes at det er lagt plast bak platene på yttervegger. Dette er frarådet, ettersom det vil ligge flere damptette lag i veggen som kan øke risikoen for skader.

TG 3 er satt på grunn av at rommet ikke er ferdigstilt, og kan derfor ikke tas i bruk.

Anbefalte tiltak

-Badet har behov for å ferdigstilles, og kan ikke tas i bruk slik det fremstår i dag. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt bad.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje



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

-Våtrommet er delvis revet og kan derfor ikke tas i bruk som normalt før det er renoveret.

TG 3 som følge av behov for renovering.



Anbefalte tiltak

- Rommet må renoveres før det kan tas i bruk. Kostnadsestimatet er satt for arbeider med å lage et nytt våtrom med dagens størrelse. Utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.
- Det bemerkes at det ikke bør dusjes i rommet uten at vinduet eventuelt fjernes.
- Det er ikke lagt vann til rommet per i dag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.30 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv i boligen har støpt betong, laminat, belegg og furu. Vegger har malt tapet, trepanel og malte plater. Himlinger har trepanel, stubbloft og himlingsplater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Flere rom har overflater med behov for utbedringer/oppussing.

TG 2 på grunn av stedvis slitasje/skader utover normal slitasjegrad, samt flere ukomplette overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes oppussing av slitte/skadde/uferdige overflater.

6.31 Øvrig: Utvendige trapper



Beskrivelse

Det er etablert trapper av impregneret tre ned til terreng fra terrasser på bakkeplan.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Utvendige trapper mangler håndløpere.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må etableres forskriftsmessig håndløper på begge sider av trappeløp. Dette for bedre sikkerhet ved bruk.



6.32 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Vindu med 2-lags isolerglass.

-Dører og vinduer er av nyere dato.

6.33 Øvrig: Uthus/garasje

Beskrivelse

Garasje tatt i bruk som uthus (bod). Bygget er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

-Det opplyses om lekkasjer i taket.

-I dag er det etablert et bjelkelag i garasjen. Dette vil ikke tåle belastning av tyngre kjøretøy.

-Det opplyses at garasjeport er trå i bruk.

-Døren er av nyere dato.

6.34 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant