

Pliktfogdveien 27 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig m/utleiedel

Byggeår: 2013

BRA: 225 m²

BRA-i: 219 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

30

TG-2

18

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17544>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget er med plen/naturtomt, belegningsstein og pukk rundt boligen. Terrenget er forholdsvis flatt, og takvann ledes i rørsystem under bakken.

Terrenget er forholdsvis flatt, og det kan bli økt fuktbelastning på drenering/grunnmur. Grunnmursplast på grunnmur til bolig er ikke synlig for kontroll. På støttemur er det lagt grunnmursplast uten topplst. TG 2 på grunn av flatt terreng og grunnmursplast ført under terreng.

Anbefalte tiltak

Grunnmursplast med topplst bør være etablert over bakkenivå. Det bør etableres topplst på grunnmursplast langs støttemur for god tetting. Det er ikke behov for tiltak med tanke på flatt terreng per i dag, da det ikke er registrert vesentlige forhold innvendig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Puss på synlig grunnmur i underetasje er lagt for tynt, og pussnettet vises stedvis gjennom. Det er registrert enkelte punkt hvor puss har skallet av. Synlig grunnmur utover grunnmur ved inngang til utleiedel mangler puss, og isolasjonen er eksponert for sollys. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll bak platting i underetasjen.

TG 2 på grunn av avvik på puss/isolasjon.

Anbefalte tiltak

Grunnmur må påføres tilfredsstillende puss.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Platting: Det registreres ingen skader, men terrassegulvet har stedvis litt grønske/mose i overflaten som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Slik grønske kan oppstå ved sen uttørring av treverket.

Repos: Rekkverk måles til 81 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Overflater på rekkverk og vanger til trapp er slitte. Rekkverket har åpning større enn 10 cm på 1 side.

Terrasse: Det er tilfredsstillende rekkverkshøyde. Overflater på rekkverk og stolper ned til fundament er stedvis slitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av overflater og ny overflatebehandling anbefales. Rekkverk på repos bør forhøyes til minimum 90 cm, som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det registreres slitasje rundt enkelte dørskiilt på innerdører, som vurderes utover normal bruksslitasje iht. alder. Dette kan oppstå om dørskiiltene ikke har vært godt nok tilstrammet. Ytterdører inn til utleiedel og sportsbod har stedvis svelling mot bunn av dørblad. Dør til bod har også en punktskade litt opp på døren. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Dørblad med skader/slitasje må utbedres, eventuelt skiftes.

Renner og nedløp

Oppsummering

1 nedløp i underetasje har deformasjon som følge av frostspreng.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Nedløpet trenger ikke skiftes så lenge det er tett. Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Fluenetting og vindtetting i gesimskasser er slitt og hullete på baksiden av boligen.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Utbedring av vindtetting/fluenetting i gesims må påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er 1 lite riss i pipemur i 1. etasje, men forholdet vurderes ikke vesentlig slik det fremstår i dag. Øverste del av pipe over tak har en "utrosning" hvor det er avskallet puss. Den ene pipehatten er borte.
TG 2 på grunn av påviste forhold på pipe over tak.

Anbefalte tiltak

Pipehatt og puss på pipe over tak bør utbedres.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.
Det er i tillegg etablert en kjøkkenøy med glatte fronter og bakplate av malte panelplater. Benkeplaten er av heltre.

Skapdør foran vask har noe avskalling i bunn, og det er fare for fuktskader her om det skulle søles vann. 1 skuffefront har en skramme i overflatebehandling. Det er sprekk i benkeplaten ved platetopp, som kan ha oppstått under montering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Sprekk i benkeplate må holdes tett for å unngå fuktskader. Fronter med avskalling/skrammer bør utbedres/skiftes.

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.

Underkant av benkeplate foran vask og oppvaskmaskin har stedvis svullet som følge av vannsøl og fuktig luft fra oppvaskmaskinen.

TG 2 på grunn av påvist fuktskade.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Underside av benkeplate bør utbedres og fuktbeskyttes.

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er oppkant ved dør og det er lagt list her. Listen er ikke demontert for å kontrollere om det foreligger eventuelt bakenforliggende tettesjikt oppunder dør. Vurdering av høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er foretatt med bakgrunn i topp tettesjikt under flis. Topp membran under flis og topp sluk i dusj ligger på ca. samme høyde. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det kan bli stående igjen vann etter dusjing. Kontroll av overflater under badekar er begrenset, da dette er vanskelig å flytte tilstrekkelig. Det ble registrert 1 flis med bom (hulrom under) foran badekaret. Flisen sitter godt og det er ingen sprekker i fuger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av flis med bom per i dag.

Våtrom: Vaskerom, 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Membranen ved dør ligger lavere enn topp sluk. Gulvet har fall til sluk, men det er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkasje på utstyr kan vann renne mot dør. Det er bom i 1 flis ved berederen. Flisen sitter godt og det er ikke sprekker i fuger. Flis rundt avløpsrør til skyllekum har 1 avskallet hjørne i utfelling rundt rør. Eventuell membran på tilsluttende vegger har ukjent utførelse. Det tas forbehold om at dette er ført opp på vegg for vannsikkerhet mot tilstøtende vegger iht. forskrift. Gulvlist er ikke demontert for å kontrollere høyde på membran.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av avskallet flis eller flis med bom per i dag. Ytterligere kontroll av høyde på tettesjikt på vegg anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlige mansjetter/tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

TG 2 på grunn av usikkerhet rundt rørføringer i gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det bemerkes at sekundær tetting vil ha behov for utbedringer over tid.

Våtrom: Bad, hybel

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 3 mm. Rommet har delvis flatt gulv (ikke motfall), og fall til sluk er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkase på utstyr i rommet kan det være risiko for at vann kan gå mot dør. Deler av 1 flisfuge på vegg mellom dusjdør og servantskap har trykket seg ut, og det er ikke kjent årsak til dette.

Anbefalte tiltak overflater

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

Våtrom: Bad, utleiedel

Oppsummering av overflater

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, men høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp sluk er ikke tilfredsstillende. Denne måles til ca. 6 mm. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av sanitærutstyr

Ingen skader, men dusjdørene er noe tung i bruk, da de sitter for tett mot gulv. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justering av dusjdører anbefales.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Det registreres at parkettgulv i stue i hybel har en skjøt uten overgangslist. Skjøten er lagt uten tilfredsstillende ekspansjonsfuge, og dette kan føre til at gulvet sprekker opp i langskjøter ved klimatiske endringer gjennom året. Gulv i kjøkken i hybel har fått noe «struktur» mot dør inn til trapp, som kan komme av at det har blitt benyttet for mye vann ved vasking eller at det kommer av annet vannsøl. Det bemerkes stedvis knirk i parkettgulvet i boligen. Dette kan komme av at skjøter er for «tørre». Knirken vurderes ikke å forplante seg i undergulvet. TG 2 settes for påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres ekspansjonsfuge og overgangslist til parkettskjøt i stue i hybel. Det kan vurderes å utbedre gulv med struktur, men gulvet har per i dag ingen skader. Knirk i parkett kan løses ved å benytte smøringsløsninger.

Øvrig: Utvendig trapp ned til U. etasje

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift. TG 2 på grunn av kun 1 håndløper.

Anbefalte tiltak

Det er krav om håndløper på begge sider i trappeløp. Ekstra håndløper bør etableres.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vaskerom og vindfang i 1. etasje fremstår ikke på tegninger, og kan være tilbygd etter at opprinnelig del ble oppført. Disse rommene fremkommer ikke på tegning, og veggtykkelse mot tilstøtende rom har større tykkelse enn andre innervegger. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt. Kjøkken i hybel er etablert etter opprinnelig byggeår, og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Opprinnelig var det en gang her. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt.

Garasjetegning fremstår med flere fasadeavvik opp mot den garasjen som er oppført.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest for boligen er fremlagt og er datert 16-04.2013. Det er foretatt bruksendringer/endringer i fasader. Byggesakskontoret bør kontaktes for ytterligere kommentar.

Det foreligger ikke/er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.

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

Kjøkken i hybel har ikke tilfredsstillende lysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.6.2024

Rapportdato
3.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ann-Kristin Mortensson
Navn: Bengt Bjerke

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningsesakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Pliktfogdveien 27, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1336 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2013

Boligtype: 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig m/utleiedel

Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i én etasje over underetasje, med utleiedel i underetasjen. Grunnmur er oppført i isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel, samt fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunn i underetasje, samt i vaskerom og vindfang i 1. etasje. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Fasadene ble malt.	Nei
2024	Det ble utført enkelte rettinger etter første utkast av tilstandsrapporten. Av vesentlig arbeid er det blant annet blitt oppført rekkverk ved støttemur ned til underetasje, samt etablert plexiglass bak kjøkkenvasker i underetasjen. Opplyst utført av Røros Bygg AS.	Nei
2024	Det ble etablert mekanisk avtrekk på vaskerommet. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 02-07-2024.	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 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)
1/2-part av tomannsbolig m/utleiedel	225	219	6	0	79
Garasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	274	219	55	0	79

Bygning: 1/2-part av tomannsbolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	108	102	6	0	54
1. etasje	117	117	0	0	25
Totalt m²	225	219	6	0	79

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	108	91	17	Stue/kjøkken, vindfang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom, trapperom.	2 boder, sportsbod.
1. etasje	117	117	0	Stue/kjøkken, vindfang, vaskerom, gang, 3 soverom, bad, trapperom.	
Totalt m²	225	208	17		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	49	0	49	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	0	49		Garasje.
Totalt m²	49	0	49		

Kommentar til arealberegning

Areal i utleiedel:

BRA: 51m²

BRA-i: 44m².

BRA-e: 7m². (med forutsetning om at sportsboden tilhører utleiedelen)

Areal i hybel (hoveddel):

BRA: 56m²

BRA-i: 56m².

BRA-e: 0m²

Se arealrapport/tegninger for arealer utover dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Terrenget er med plen/naturtomt, belegningsstein og pukk rundt boligen. Terrenget er forholdsvis flatt, og takvann ledes i rørsystem under bakken.</p> <p>Terrenget er forholdsvis flatt, og det kan bli økt fuktbelastning på drenering/grunnmur. Grunnmursplast på grunnmur til bolig er ikke synlig for kontroll. På støttemur er det lagt grunnmursplast uten topplist.</p> <p>TG 2 på grunn av flatt terreng og grunnmursplast ført under terreng.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Grunnmursplast med topplist bør være etablert over bakkenivå. Det bør etableres topplist på grunnmursplast langs støttemur for god tetting. Det er ikke behov for tiltak med tanke på flatt terreng per i dag, da det ikke er registrert vesentlige forhold innvendig.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
Bygningen er oppført over underetasje. Det er gulv på grunn i underetasjen, samt i vaskerom og vindfang i 1. etasje.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det torv- og myrgrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Grunnmur er oppført i isolerte element.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Puss på synlig grunnmur i underetasje er lagt for tynt, og pussnettet vises stedvis gjennom. Det er registrert enkelte punkt hvor puss har skallet av. Synlig grunnmur utover grunnmur ved inngang til utleiedel mangler puss, og isolasjonen er eksponert for sollys. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll bak plating i underetasjen.

TG 2 på grunn av avvik på puss/isolasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmur må påføres tilfredsstillende puss.

6.3 Støttemur: Betongmur

Beskrivelse

Støttemur mot inngangsparti til underetasje er oppført i betong. Det er rekkverk med stående bord.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.4 Støttemur: Natursteinsmur

Beskrivelse

Det er oppført en støttemur i naturstein ut mot veien.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Det er etablert en innredet underetasje. Rom for varig opphold er ventilert med balansert ventilasjon. Gulv er belagt med parkett/flis. Vegger mot terreng er påforet og kledd med plater/flis. Hulltaking ble foretatt i nedre del av vegg i bod i hybel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er foretatt endringer i romløsning i hybel i underetasje.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er godt under faregrensen for utvikling av skader.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse
Det er etablert platting på mark oppført i impregneret trevirke i underetasje.	
Det er etablert terrasserepos utenfor hovedinngangsdør i 1. etasje. Reposet er oppført i impregneret trevirke og er fundamentert med impregneret tre ned i bakken. Rekkverk er med stående bord. Trapp er med ståltrinn og vanger av impregneret tre, og det er håndløper på begge sider.	
Det er etablert terrasse i 1. etasje med tilkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er oppført over stolper ført ned til betongfundament. Rekkverk er med stående bord.	
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
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
Platting: Det registreres ingen skader, men terrassegulvet har stedvis litt grønske/mose i overflaten som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Slik grønske kan oppstå ved sen uttørring av treverket.	
Repos: Rekkverk måles til 81 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Overflater på rekkverk og vanger til trapp er slitte. Rekkverket har åpning større enn 10 cm på 1 side.	
Terrasse: Det er tilfredsstillende rekkverkshøyde. Overflater på rekkverk og stolper ned til fundament er stedvis slitte.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring av overflater og ny overflatebehandling anbefales. Rekkverk på repos bør forhøyes til minimum 90 cm, som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm.

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse

Malte terrassedører med 2-lags glass.
Malte ytterdører med 3-lags glass inn til 1. etasje og utleiedel, samt malt ytterdør inn til sportsbod.
Innvendig er det malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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 slitasje rundt enkelte dørskilt på innerdører, som vurderes utover normal bruksslitasje iht. alder. Dette kan oppstå om dørskiltene ikke har vært godt nok tilstrammet. Ytterdører inn til utleiedel og sportsbod har stedvis svelling mot bunn av dørbord. Dør til bod har også en punktskade litt opp på døren.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dørbord med skader/slitasje må utbedres, eventuelt skiftes.

6.8 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass.

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

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og har liggende kledning, samt fasadeplater utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble overflatebehandlet i 2019.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført med takstoler, og det er isolert med blåseisolasjon over varme rom. Det er lufteventiler i utvendig gavl.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

1 nedløp i underetasje har deformasjon som følge av frostspreng.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nedløpet trenger ikke skiftes så lenge det er tett. Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

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 lufttet?	Nei
--	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Fluenetting og vindtetting i gesimskasser er slitt og hullete på baksiden av boligen.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av vindtetting/fluenetting i gesims må påregnes.

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
--------------	----------

Taket er tekket med takstein.
Beslag på tak er av plastbelagt metall.

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?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av taktekking

TG-1

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
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takstige i stål.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i underetasje, samt i vaskerom og vaskerom i 1. etasje er støpte. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Måling i utleiedel: Det ble målt med laser i stue/kjøkken og soverom uten å påvise vesentlig avvik.	
Måling i hybel: Det ble målt med laser i kjøkken og stue uten å påvise vesentlig avvik.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang uten å påvise vesentlig avvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Dobbel elementpipe. Det er etablert isolerte sotluker i stue/kjøkken i 1. etasje, samt i utleiedel i underetasje. Pipebeslag er av plastbelagt metall.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken i 1. etasje, samt i utleiedel i underetasje.	
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-2
<p>Det er 1 lite riss i pipemur i 1. etasje, men forholdet vurderes ikke vesentlig slik det fremstår i dag. Øverste del av pipe over tak har en "utrosning" hvor det er avskallet puss. Den ene pipehatten er borte.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold på pipe over tak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Pipehatt og puss på pipe over tak bør utbedres.</p>	

6.17 Kjøkken: 1. etasje

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-2
<p>Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er i tillegg etablert en kjøkkenøy med glatte fronter og bakplate av malte panelplater. Benkeplaten er av heltre.</p> <p>Skapdør foran vask har noe avskalling i bunn, og det er fare for fuktskader her om det skulle søles vann. 1 skuffefront har en skramme i overflatebehandling. Det er sprek i benkeplaten ved platetopp, som kan ha oppstått under montering.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Sprekk i benkeplate må holdes tett for å unngå fuktskader. Fronter med avskalling/skrammer bør utbedres/skiftes.</p>	

Avtrekk

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

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskum i stål.

Underkant av benkeplate foran vask og oppvaskmaskin har stedvis svullet som følge av vannsøl og fuktig luft fra oppvaskmaskinen.
TG 2 på grunn av påvist fuktskade.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Underside av benkeplate bør utbedres og fuktbeskyttes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er omluftsvifte over kokesonen.	

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskum i stål.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Vaskerom og vindfang i 1. etasje fremstår ikke på tegninger, og kan være tilbygd etter at opprinnelig del ble oppført. Disse rommene fremkommer ikke på tegning, og veggtykkelse mot tilstøtende rom har større tykkelse enn andre innervegger. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt. Kjøkken i hybel er etablert etter opprinnelig byggeår, og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Opprinnelig var det en gang her. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt.

Garasjetegning fremstår med flere fasadeavvik opp mot den garasjen som er oppført.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Ferdigattest for boligen er fremlagt og er datert 16-04.2013. Det er foretatt bruksendringer/endringer i fasader. Byggesakskontoret bør kontaktes for ytterligere kommentar.

Det foreligger ikke/er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.

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

Ja

Kjøkken i hybel har ikke tilfredsstillende lysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er seriekoblet røykvarsling, samt 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat.

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

Nei

6.21 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp med malte vanger. Håndløper er etablert på begge sider, og rekkverk har stående spiler.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er rørfordelingsskap i bod i hybel og i utleiedel, samt på vaskerom og bad i 1. etasje. Stoppekraner er plassert i bod i hybel, samt i bod i utleiedel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

6.24 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Det er 3 sikringsskap i boligen. Sikringsskapene er plassert i bod i hybel, bod i utleiedel og i vaskerom i 1. etasje

Type anlegg

Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble lagt om rør etter åpning av stuevegg i underetasje. Montert ny dobbel stikkontakt for fryser i trapperom. Utført av Røros E-verk AS. Samsvarserklæring er datert 26-01-2017.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget ble installert av J. Tronsaune El-Installasjon AS. Samsvarserklæring for installasjon ved byggeår er fremlagt (utskrift er fra 2024).

6.25 Varmtvannsbereder: 1. etasje

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
200 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.26 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
200 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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.27 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

200 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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatene er plassert på bad i 1. etasje, bod i hybel, samt sportsbod i underetasje. Alle rom for varig opphold har avtrekk/tilluft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ikke vært service utover filterskifte

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.29 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er oppkant ved dør og det er lagt list her. Listen er ikke demontert for å kontrollere om det foreligger eventuelt bakenforliggende tettesjikt oppunder dør. Vurdering av høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er foretatt med bakgrunn i topp tettesjikt under flis. Topp membran under flis og topp sluk i dusj ligger på ca. samme høyde. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det kan bli stående igjen vann etter dusjing. Kontroll av overflater under badekar er begrenset, da dette er vanskelig å flytte tilstrekkelig. Det ble registrert 1 flis med bom (hulrom under) foran badekaret. Flisen sitter godt og det er ingen sprekker i fuger. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av flis med bom per i dag.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Det er 2 plastsluk i rommet. Membran er ført under klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dobbel servant i innredning, innfellbare dusjdører, veggmontert klosett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og malte panelplater på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Membranen ved dør ligger lavere enn topp sluk. Gulvet har fall til sluk, men det er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkasje på utstyr kan vann renne mot dør. Det er bom i 1 flis ved berederen. Flisen sitter godt og det er ikke sprekker i fuger. Flis rundt avløpsrør til skyllekum har 1 avskallet hjørne i utfelling rundt rør. Eventuell membran på tilsluttende vegger har ukjent utførelse. Det tas forbehold om at dette er ført opp på vegg for vannsikkerhet mot tilstøtende vegger iht. forskrift. Gulvlist er ikke demontert for å kontrollere høyde på membran. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av avskallet flis eller flis med bom per i dag. Ytterligere kontroll av høyde på tettesjikt på vegg anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Membran er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Det er ikke synlige mansjetter/tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.
TG 2 på grunn av usikkerhet rundt rørføringer i gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det bemerkes at sekundær tetting vil ha behov for utbedringer over tid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

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

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

Ventilasjon

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

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
-----------------------------------	-----

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

Det er montert avtrekksvifte av faglært i ettertid av befaring. Dokumentasjon er fremlagt, og det forutsettes at viften har tilfredsstillende funksjon.

Fuktmåling

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

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

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

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

Dokumentasjon

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.31 Våtrom: Bad, hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 3 mm. Rommet har delvis flatt gulv (ikke motfall), og fall til sluk er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkase på utstyr i rommet kan det være risiko for at vann kan gå mot dør. Deler av 1 flisfuge på vegg mellom dusjdør og servantskap har trykket seg ut, og det er ikke kjent årsak til dette.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Membran er ført under klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører og veggmontert klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.32 Våtrom: Bad, utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, men høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp sluk er ikke tilfredsstillende. Denne måles til ca. 6 mm.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Ingen skader, men dusjdørene er noe tung i bruk, da de sitter for tett mot gulv. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Justering av dusjdører anbefales.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.33 Øvrig: Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har takess.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det registreres at parkettgulv i stue i hybel har en skjøt uten overgangslist. Skjøten er lagt uten tilfredsstillende ekspansjonsfuge, og dette kan føre til at gulvet sprekker opp i langskjøter ved klimatiske endringer gjennom året. Gulv i kjøkken i hybel har fått noe «struktur» mot dør inn til trapp, som kan komme av at det har blitt benyttet for mye vann ved vasking eller at det kommer av annet vannsøl. Det bemerkes stedvis knirk i parkettgulvet i boligen. Dette kan komme av at skjøter er for «tørre». Knirken vurderes ikke å forplante seg i undergulvet. TG 2 settes for påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres ekspansjonsfuge og overgangslist til parkettskjøt i stue i hybel. Det kan vurderes å utbedre gulv med struktur, men gulvet har per i dag ingen skader. Knirk i parkett kan løses ved å benytte smøringsløsninger.

6.34 Øvrig: Utvendig trapp ned til U. etasje

Beskrivelse

Utvendig trapp ned til underetasje har vanger i impregneret tre og trinn av stål. Håndløper er montert på 1 side. Rekkverk har stående bord.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift. TG 2 på grunn av kun 1 håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er krav om håndløper på begge sider i trappeløp. Ekstra håndløper bør etableres.

6.35 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vindu med enkelt glass.

6.36 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.39 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant