

Pantslåttveien 458 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1997

BRA: 59 m²

BRA-i: 56 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

15

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32645>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er en del skjevheter på gulv i boligen. Dette kommer mest sannsynlig av bevegelser i grunnen. Skjevhetene er såpass omfattende at det vurderes behov for tiltak. Fra stue ut til yttervegg i spisestue måles en skjevhet på ca. 90 mm over en avstand på ca. 4 meter.

TG 3 på grunn av større skjevheter i fundamentering.

Anbefalte tiltak

-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Eventuelle tiltak må vurderes deretter. På grunn av større skjevheter kan det være behov for grunnundersøkelser og eventuelt utbedringer ut fra grunnforholdene.

-Kostnadsestimatet er i første omgang satt for å dekke nærmere undersøkelser, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er påvist en del avvik i delen med stue, spisestue og kjøkken. Største avvik er påvist å være ca. 90 mm i en avstand på 4 meter fra stue ut til spisestue.

-Stubbloftsplater under bjelkelaget har falt ned flere steder. Noe usikkert hvorfor dette har skjedd.

TG 3 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Se også "Grunn og fundament".

-Stubbloftsplater må utbedres. Skader i stubbloftsplater kan medføre fukt i konstruksjonen og/eller at skadedyr kommer inn.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Gulvskinnen i dusjhjørnet danner en sperre mot sluk for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann kan dermed gå ut ved dør.

-Sluket har trykket seg opp fra gulvet, og sitter som det høyeste punktet på gulvflaten i rommet.

-Det registreres noe misfarging i silikonefuger og skjøl i belegget, samt i bunn av våtromsplatene i dusjhjørnet. Misfargingen i dusjhjørnet kan være svertesopp.

-Det er også noen tegn på at innfesting med spiker eller skruer i plater under belegget stikker opp i belegget. Det er ikke blitt hull her, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

TG 3 på grunn av sperre mot sluk og at sluket er trykket opp fra gulvet.

TG 2 for resterende ovennevnte forhold.

-Det er fuget på vegg i overgang taklist/himling, men ukjent hvorfor dette er utført. Det registreres tilsvarende fugging også inne på soverommet.

Anbefalte tiltak overflater

- Det må lages avrenningsmulighet inn til sluket. Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et dusjkabinett med tanke på alder på overflater/tettesjikt.
- Det må foretas utbedringer ved sluket. Dette som følge av at sluket nå ligger som høyeste punkt i rommet. Tiltaket vil sannsynligvis medføre at det må foretas åpninger av konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer ved sluket.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er med naturtomt. På baksiden er det flatt terreng, mens det er godt fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes i rør under bakken, men ikke kjent hvor disse ender. Muligens stukket ned i bakken og ledet ut fra bygget.

-Terrenget på baksiden er flatt. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygget står på pilarer.

Anbefalte tiltak

-Noe usikkert om det er behov for tiltak. Om det skulle være problemer med stående vann mot bygget bør terrengjustering vurderes, eller eventuelt andre drenerende tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Det er en skjevhet ut mot ytterhjørnet på terrassen. Denne måles til ca. 35 mm over ca. 3 meters avstand.
- Overflatene er til dels slitte og delvis mosegrodd.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å rette opp skjevheten i terrassen for å lukke avviket.
- Overflater har behov for vedlikehold.

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører/balkongdør

Oppsummering

- Utvendig fremstår vindus- og ytterdørkarmen med stedvis bleknet overflate, men ikke med vesentlig slitasje. Enkelte vannbrett under vindu har noe malingsavskalling.
- Enkelte vinduskarmen har noen fuktmerker som kommer av kondensering på glass. Det er sverting i vinduskarmen på bad. Dette kan være som følge av ubehandlede karmen og tidvis høyt fuktnivå i rommet.
- Balkongdøren er noe slitt i overflaten utvendig. Det registreres også en avskalling i treverket i nedre del av det ene dørbladet innvendig på samme dør.
- Det er utettheter i pakning i nedre del av balkongdør.
- Ved stikkprøver er det påvist enkelte vindu som er vanskelig å åpne.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes vedlikehold/utbedring av vindus- og dørkarmer, samt vannbrett utvendig.
- Dørblad på balkongdør anbefales utbedret der treverket er avskallet. Det bemerkes at det ikke er omfattende slitasje.
- Utett pakning i balkongdør anbefales utbedret.
- Vinduer som er tunge eller vanskelige å åpne bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Gjennomføring av lufterør i vegg ut fra bad er utført slik at det er usikker tetthet mot nedbørsvann.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Det er ikke registrert noen stor slitasje i kledningen, men enkelte fasader kan ha behov for overflatebehandling i årene som kommer.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
- Lufterøret ut fra bad bør løses på annet vis. Dagens løsning medfører risiko for inntrekk av nedbørsvann, og kan medføre skader i konstruksjonen. Det anbefales å ta av kledningsbord ved røret for en nærmere kontroll i konstruksjonen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Oppsummering

- Det er påvist noe misfarging/skjolder i treverket, og rennemerker på piperør ved gjennomføring av stålpipes i taket. Erfaringsmessig oppstår dette som følge av kondensering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser rundt pipegjennomføring anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det registreres svai/nedbøy i takflaten utvendig (på begge sider). Dette kan komme av skjevheter i grunnen under bygget. Konstruksjonen fremstår uten synlige skader eller svikt.

TG 2 på grunn av skjevheter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

- Se "Grunn og fundament". Opprettinger vurderes i forbindelse med eventuelle utbedringer i fundamenteringen.

Taktekking

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Restlevetiden er usikker.
- Det registreres stedvis noe mose på den ene taksiden som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Det var ikke reist stige, slik at tekkingen kun er kontrollert fra bakken/takfot. Gjennomføringer på taket er ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av alder på tekkingen.

Anbefalte tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gammel øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det anbefales å undersøke gjennomføringer på taket.
-

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det er kommet krav om dette i senere år. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.
-

Avløpsrør

Oppsummering

- Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Sluket på badet har ukjent tilstand, da det er trykket opp fra gulvet. Bevegelser i grunnen kan ha ført til dette. Sluket er ikke synlig under gulvet, da det er tildekt av isolasjon.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Boligen har ikke innlagt kloakk. Det er forbrenningstoalett e.l. på badet. Noe usikkert om det finnes opplegg for enkel påkobling av et vannklosett.
- Avløp er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrues på.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt og tilstand på sluk. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk.
-

Vannledninger

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.
- Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Vannet er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrues på. Ukjent funksjon på varmekabel.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Det må lages avrenning inn til sluk. Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk/avrenning.
-

Elektrisk

Oppsummering

-Ukjent om det er blitt utført arbeider etter 01.01.1999. Dokumentasjon på installasjonen ved byggeår er ikke fremlagt eller mangler.

TG 2 på grunn av manglende eller ikke fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på ca. 100-120 liter plassert på et bord på badet. Det er sluk i rommet, men sluket er avsperrert med gulvskinne.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

-Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

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

-Det må lages avrenning inn til sluk.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Klemring er utført riktig ved gjennomføring av sluket, men bemerk at det er nevnt under "Overflater" at sluket er trykket opp fra gulvet. Noe usikkert om det er blitt skader i selve sluket.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning.

-Oppunder våtromsplatene er det ingen bunnlist, slik som er krav i dag. Dette øker risikoen fuktopptrekk i nedkant av platene.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Nærmere undersøkelser av slukets tilstand må påregnes. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er påregnelig å ta i bruk et lukket dusjkabinett i rommet.

-Det må fuktbeskyttes oppunder våtromsplater. Bemerk at dette ikke vil være en løsning som varer over tid, da en eventuell silikon vil ha begrenset bestandighet.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Oppsummering

-Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av manglende håndløpere.

-Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.

Anbefalte tiltak

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløp for bedre sikkerhet ved bruk.

-Noe vedlikehold anbefales.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Boden er byggemeldt som badstu og har innvendig adkomst på byggetegning. I dag er det utvendig adkomst med ytterdør. Endring fra badstu til bod er en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.

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

-Brannslukkeren er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.6.2025

Rapportdato
26.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elfrid Johnsen, dødsbo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Fullmaktssalg. Utfylt av Ann Kristin Bessesen, datter av hjemmelshaver.

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:

- Vann og avløp er ikke funksjonstestet, da undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrur på.
- Taket er kun inspisert fra bakken på grunn av manglende stige.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilleggsbygg slik som uthuset er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Pantslåtveien 458, 7375 Røros**

Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **132** Bruksnr: **1588** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1997 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over åpen fundamentering med pilarer av søyleblokk. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	59	56	3	0	14
Uthus/anneks	22	0	22	0	3
Totalt m²	81	56	25	0	17

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	56	3	0	14
Totalt m²	59	56	3	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	56	3	BRA-i: Gang/entré, 3 soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	59	56	3		

Bygning: Uthus/anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	3
Totalt m²	22	0	22	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	14	8	BRA-e: Soverom.	BRA-e: Utedo, bod/gang.
Totalt m²	22	14	8		

Kommentar til arealberegning

-Rom defineres etter bruken på befaringstidspunktet.

- TBA:
- Terrasse, fritidsbolig: 14m².
 - Uthus/anneks: 3m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget rundt boligen er med naturtomt. På baksiden er det flatt terreng, mens det er godt fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes i rør under bakken, men ikke kjent hvor disse ender. Muligens stukket ned i bakken og ledet ut fra bygget. -Terrenget på baksiden er flatt. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen. TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygget står på pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Noe usikkert om det er behov for tiltak. Om det skulle være problemer med stående vann mot bygget bør terrengjustering vurderes, eller eventuelt andre drenerende tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeforskjell på ca. 9 cm fra stue ut til yttervegg i spisestue.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen står på pilarer av søyleblokk.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
-Det er en del skjevheter på gulv i boligen. Dette kommer mest sannsynlig av bevegelser i grunnen. Skjevhetene er såpass omfattende at det vurderes behov for tiltak. Fra stue ut til yttervegg i spisestue måles en skjevhet på ca. 90 mm over en avstand på ca. 4 meter. TG 3 på grunn av større skjevheter i fundamentering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Eventuelle tiltak må vurderes deretter. På grunn av større skjevheter kan det være behov for grunnundersøkelser og eventuelt utbedringer ut fra grunnforholdene. -Kostnadsestimatet er i første omgang satt for å dekke nærmere undersøkelser, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med adkomst fra stue og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over fundament av søyleblokk. Rekkverk er av malt tre, og det er en trapp av impregnert tre ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Det er en skjevhet ut mot ytterhjørnet på terrassen. Denne måles til ca. 35 mm over ca. 3 meters avstand. -Overflatene er til dels slitte og delvis mosegrodde. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å rette opp skjevheten i terrassen for å lukke avviket. -Overflater har behov for vedlikehold.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører/balkongdør



Beskrivelse	
-Malte/ubehandlede vinduer med koblet glass. -Malt/lakkert dobbel balkongdør med 2-lags glass. -Malte/lakkerte ytterdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja



Sverting i baderomsvindu.

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Utvendig fremstår vindus- og ytterdørkarmer med stedvis bleknet overflate, men ikke med vesentlig slitasje. Enkelte vannbrett under vindu har noe malingsavskalling.
- Enkelte vinduskarmer har noen fuktmerker som kommer av kondensering på glass. Det er sverting i vinduskarmer på bad. Dette kan være som følge av ubehandlede karmer og tidvis høyt fuktnivå i rommet.
- Balkongdøren er noe slitt i overflaten utvendig. Det registreres også en avskalling i treverket i nedre del av det ene dørbladet innvendig på samme dør.
- Det er utettheter i pakning i nedre del av balkongdør.
- Ved stikkprøver er det påvist enkelte vindu som er vanskelig å åpne.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må påregnes vedlikehold/utbedring av vindus- og dørkarmer, samt vannbrett utvendig.
- Dørblad på balkongdør anbefales utbedret der treverket er avskallet. Det bemerkes at det ikke er omfattende slitasje.
- Utett pakning i balkongdør anbefales utbedret.
- Vinduer som er tunge eller vanskelige å åpne bør justeres.

6.5 Vinduer og dører: Innerdører

Beskrivelse

- Innvendig er det fyllingsdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

- Innerdør mellom gang og kjøkken tar i karm. Utover dette registreres ingen unormale forhold på innerdører.

6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Det blir registrert at det er foretatt vedlikehold etter byggeår. Ikke kjent om annet arbeid er utført.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. -Gjennomføring av lufterør i vegg ut fra bad er utført slik at det er usikker tetthet mot nedbørsvann. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Det er ikke registrert noen stor slitasje i kledningen, men enkelte fasader kan ha behov for overflatebehandling i årene som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Lufterøret ut fra bad bør løses på annet vis. Dagens løsning medfører risiko for inntrekk av nedbørsvann, og kan medføre skader i konstruksjonen. Det anbefales å ta av kledningsbord ved røret for en nærmere kontroll i konstruksjonen.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling



Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpne skråhimlinger. Konstruksjonen vurderes av et sperretak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

-Det er påvist noe misfarging/skjolder i treverket, og rennemerker på piperør ved gjennomføring av stålpipe i taket. Erfaringsmessig oppstår dette som følge av kondensering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser rundt pipegjennomføring anbefales.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Renner og nedløp er av lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold. Funksjonstest er ikke foretatt.

6.9 Takkonstruksjon



Tydelig svank/skjevhet langs takfot.

Takkonstruksjon

Saltak

Konstruksjonen vurderes oppført av sperretak. Det er lufting ved gesims/raft utvendig.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

-Det registreres svai/nedbøy i takflaten utvendig (på begge sider). Dette kan komme av skjevheter i grunnen under bygget. Konstruksjonen fremstår uten synlige skader eller svikt.

TG 2 på grunn av skjevheter i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Se "Grunn og fundament". Opprettinger vurderes i forbindelse med eventuelle utbedringer i fundamenteringen.

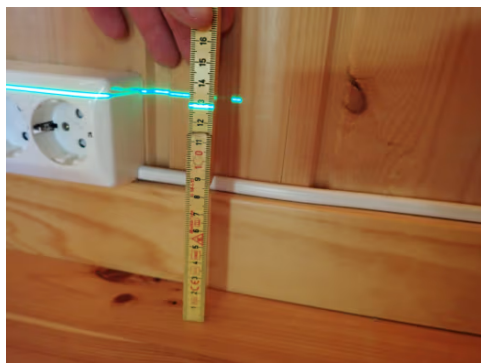
6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Restlevetiden er usikker. -Det registreres stedvis noe mose på den ene taksiden som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. -Det var ikke reist stige, slik at tekkingen kun er kontrollert fra bakken/takfot. Gjennomføringer på taket er ikke kontrollert. TG 2 på grunn av alder på tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Når taktekking og undertak begynner å bli gammel øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Det anbefales å undersøke gjennomføringer på taket.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert noen takstige. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det er kommet krav om dette i senere år. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Påvist høydeavvik.



Stubbloftsplater som har falt ned.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og spisestue. Målingen viser ca. 36 mm høydeforskjell totalt inne på stue, og 90 mm fra stue ut i spisestue over en avstand på ca. 4 meter.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er påvist en del avvik i delen med stue, spisestue og kjøkken. Største avvik er påvist å være ca. 90 mm i en avstand på 4 meter fra stue ut til spisestue. -Stubbloftsplater under bjelkelaget har falt ned flere steder. Noe usikkert hvorfor dette har skjedd. TG 3 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Se også "Grunn og fundament". -Stubbloftsplater må utbedres. Skader i stubbloftsplater kan medføre fukt i konstruksjonen og/eller at skadedyr kommer inn.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har isolert stålpipeline.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
-Det er et lite riss i brannmuren bak ovnen, men dette er ikke av vesentlig betydning. -Pipe over tak er ikke kontrollert på grunn av manglende stige ved befaringen. Anbefales undersøkt fra taknivå. TG 1 er satt med bakgrunn i innvendige forhold.	

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 malte fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. -Det bemerkes noen rennemerker nedover vegg inne i oppvaskbenken, men dette vurderes å komme av vann ved avtapping av anlegget. Vurderes ikke å ha noen vesentlig betydning i dag, og er i utgangspunktet ikke synlig uten åpning av skapdører. -Kun normal slitasje registreres på overflater og innredning.	

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Boden er byggemeldt som badstu og har innvendig adkomst på byggetegning. I dag er det utvendig adkomst med ytterdør. Endring fra badstu til bod er en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det foreligger ingen ferdigattest. Dette er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998. Det bemerkes at bod er byggemeldt som badstu, og har endret bruk ut fra opprinnelig godkjenning.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsler og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukkeren er eldre enn 10 år.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er ikke innlagt kloakk, kun privat avløpsløsning for gråvann. Opplyst å lede til synkekum. Eventuell utslippstillatelse er ikke gjennomgått.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. -Sluket på badet har ukjent tilstand, da det er trykket opp fra gulvet. Bevegelser i grunnen kan ha ført til dette. Sluket er ikke synlig under gulvet, da det er tildekt av isolasjon. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Boligen har ikke innlagt kloakk. Det er forbrenningstolett e.l. på badet. Noe usikkert om det finnes opplegg for enkel påkobling av et vannklosett. -Avløp er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrues på.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt og tilstand på sluk. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Stoppekran og elektrisk vannpumpe er plassert på badet. Rør i rør har åpen rørfordeling på badet. Det er varmekabel langs vanninntaket. Privat vann fra brønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. -Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Vannet er ikke funksjonstestet ved befaringen da vann ikke var påskrudd, og undertegnede ikke fant ut hvordan vannpumpen skrus på. Ukjent funksjon på varmekabel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser må påregnes med tanke på funksjon på anlegget generelt. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det må lages avrenning inn til sluk. Se også "Våtrom: Bad" for videre vurdering av sluk/avrenning.	

6.18 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 det ene soverommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

-Ukjent om det er blitt utført arbeider etter 01.01.1999. Dokumentasjon på installasjonen ved byggeår er ikke fremlagt eller mangler.

TG 2 på grunn av manglende eller ikke fremlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på et bord

Årstall

1997

Størrelse

Vurderes mellom 100-120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder på ca. 100-120 liter plassert på et bord på badet. Det er sluk i rommet, men sluket er avsperrert med gulvskinne.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

-Gulvskinnen i dusj danner sperre mot sluk, og sluket har trykket seg opp fra gulvet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluket.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

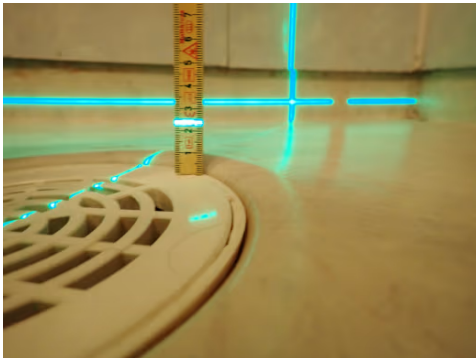
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

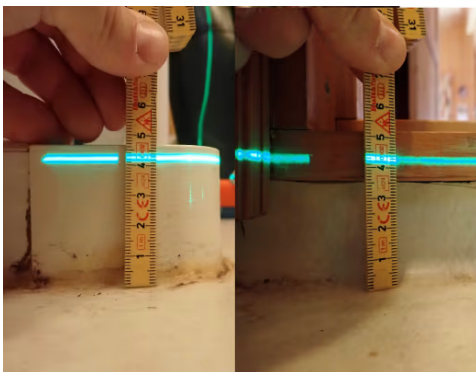
TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.21 Våtrom: Bad



Referansenivå laser = 4 cm. Viser at sluk er høyeste punkt på gulvet (motfall).



Høydeforskjell mellom gulvskinne og tettesjikt/dørterskel. Tettesjikt er avsluttet under terskelen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. På vegger er våtromsplater i dusjsone, og panel i resterende deler av rommet. Det er panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

-Rommet vurderes i hovedsak fra byggeår.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Oppsummering av overflater

TG-3

- Gulvskinnen i dusjhjørnet danner en sperre mot sluk for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsjonen. Eventuelt lekkasjevann kan dermed gå ut ved dør.
- Sluket har trykket seg opp fra gulvet, og sitter som det høyeste punktet på gulvflaten i rommet.
- Det registreres noe misfarging i silikonfuger og skjøt i belegget, samt i bunn av våtromsplatene i dusjhjørnet. Misfargingen i dusjhjørnet kan være svertesopp.
- Det er også noen tegn på at innfesting med spiker eller skruer i plater under belegget stikker opp i belegget. Det er ikke blitt hull her, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

TG 3 på grunn av sperre mot sluk og at sluket er trykket opp fra gulvet.
TG 2 for resterende ovennevnte forhold.

- Det er fuget på vegg i overgang taklist/himling, men ukjent hvorfor dette er utført. Det registreres tilsvarende fugging også inne på soverommet.

Anbefalte tiltak overflater

- Det må lages avrenningsmulighet inn til sluket. Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et dusjkabinett med tanke på alder på overflater/tettesjikt.
- Det må foretas utbedringer ved sluket. Dette som følge av at sluket nå ligger som høyeste punkt i rommet. Tiltaket vil sannsynligvis medføre at det må foretas åpninger av konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer ved sluket.

Utbedringskostnader overflater

10 000 – 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Sluk er av plast. Tettesjikt er av belegget og våtromsplater.

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?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Klemring er utført riktig ved gjennomføring av sluket, men bemerk at det er nevnt under "Overflater" at sluket er trykket opp fra gulvet. Noe usikkert om det er blitt skader i selve sluket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning.
- Oppunder våtromsplatene er det ingen bunnlist, slik som er krav i dag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk i nedkant av platene.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Nærmere undersøkelser av slukets tilstand må påregnes. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er påregnelig å ta i bruk et lukket dusjkabinett i rommet.
- Det må fuktbeskyttes oppunder våtromsplater. Bemerk at dette ikke vil være en løsning som varer over tid, da en eventuell silikon vil ha begrenset bestandighet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål, dusjhjørne, forbrenningstoalett og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Utstyret er ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert skader eller unormale forhold ved synlig inspeksjon.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk. Det er tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings.	

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	Nei
------------------------	-----

6.22 Øvrig: Trapp ved inngangsparti



Beskrivelse

Det er en impregnert tretrapp med repos ved inngangspartiet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av manglende håndløpere.

-Det er ikke krav til rekkverk, siden det er mindre enn 50 cm ned til bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløp for bedre sikkerhet ved bruk.
- Noe vedlikehold anbefales.

6.23 Øvrig: Uthus/anneks



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over kryprom. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, men det gjøres oppmerksom på at:

- Det er en krypkjeller uten adkomst under bygget. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det er manglende rekkverk på terrasse der det foreligger krav.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant