

Ole Guldals gate 21B 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2006

BRA: 100 m²

BRA-i: 95 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

15

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/revirenten 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/35679>

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

Våtrom: Bad, 2. etasje

Oppsummering av overflater

-Kontrollen under dusjkabinettet er begrenset til å sjekke fallforhold, da det er lite plass til å få flyttet dette tilstrekkelig ved befaringen.

-Gulvet i rommet er flatt og har ikke fall til sluk. Under dør er det manglende oppkant, siden dørterskel er plassert direkte på gulvet. Dette vil kunne medføre at vann renner ut i døråpningen.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og at vann kan renne ut ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

-Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra en utbedring av fallforhold, og dette vil også medføre arbeider på membranen i rommet. En full oppgradering er noe som kan vurderes, men dette vil kunne koste mellom 150 000 - 300 000.

-Med videre bruk av dusjkabinettet, god opptørking og jevnlig kontroll av overflater kan badet fremdeles brukes med dagens tilstand. Sørg for god tetthet mot dørterskel, lister og foringer. Vær likevel oppmerksom på at et bad uten fall til sluk har økt risiko for skader mot tilstøtende konstruksjoner. For å lukke avviket og få TG 0/1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering: (terrengforhold)

Oppsummering

Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Takvann ledes i et rørsystem under bakken. Terrengtet rundt boligen er med naturtomt, asfalt og betongheller.

-Det registreres ujevnheter/skjevheter på heller inn mot vegg utenfor stue. Manglede fall ut fra bygningen kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å rette opp i skjeve betongheller for å lukke avviket. Det kan være nødvendig å fylle opp noe under hellene for å lage et fall ut for god avrenning av vann.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Membranen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 på grunn av alder på tekking.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

- Det er stedvis behov for overflatebehandling av kledning.
- Ved kontroll oppunder kledning ble det registrert begrenset/liten lufting av stående kledning.
- Liggende kledning er tilstrekkelig luftet, men åpningene er store nok til at mus kan trenge inn mellom kledning og veggkonstruksjon. En mus trenger kun 7-8 mm åpning for å komme seg inn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Noe overflatebehandling anbefales. Det bemerkes at utvendig vedlikehold av fasader er opplyst å være i regi av sameiet.
- 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 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.
- Etablering av musesperre oppunder liggende kledning anbefales. Sørg for å opprettholde luftingen.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for eventuelle utskiftinger. Bør undersøkes nærmere.

Taktekking: Papptekking (hovedtak)

Oppsummering

- Stige var ikke reist ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet. Forventet levetid på en papptekking som dette er ca. 30 år.

TG 2 på grunn av alder på tekking på hovedtaket.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takstige i lakkert stål.

- Stigen er kun vurdert fra bakken. Høyde på pipe er ikke kontrollert fra taknivå, men det vurderes at denne er mer enn 1,2 meter høy, og dermed er det krav om plattform.

TG 2 som følge av at det vurderes krav om plattform ved pipe.

Anbefalte tiltak

-Plattform må monteres ved pipe for å lukke avviket. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for dette. Bør undersøkes nærmere.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv på fremsiden. Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovnen.
-Pipa er kun inspisert fra bakkenivå. Inspeksjon anbefales fra taknivå.

TG 2 på grunn av for kort ildfast plate på gulv foran ovn.

Anbefalte tiltak

-Det må lages lengre avstand til brennbart materiale på gulv foran vedovnen for å lukke avviket.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke forelagt, eller at det ikke foreligger noen samsvarserklæring på anlegget.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-For å få TG 1 må samsvarserklæring fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

Varmtvannsbereder: (Felleseie)

Oppsummering

Felles varmtvannsbereder er plassert i felles bod. Dette er et rom med sluk.

-Berederen nærmer seg 20 år. Etter dette vil den ha usikker restlevetid.
-Det ble registrert sprukket isolasjon på ledningen til berederen, men ingen varmgang.
-Berederen er plassert i rom med sluk, men det er ikke noe tettesjikt på gulvet. Dette kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje på bereder.

TG 2 på grunn av sprukket isolasjon på ledning, samt at lekkasjesikring ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak

-Ledningen må utbedres.
-En tilfredsstillende lekkasjesikring anbefales etablert.
-Sameiet har et overordnet ansvar for berederen.

Våtrom: Vaskerom/WC, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Det måles ca. 15 mm fall til sluket.
-Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør under flis og topp slukrist, og det er ingen oppkant ved døren. Høydeforskjellen måles til ca. 5 mm. Ved en lekkasje på utstyr i rommet er det en risiko for at vann kan gå mot dør. Når det er flatt gulv bør det være en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døren for god vannsikkerhet.

TG 2 på grunn av avvik i fall/høydeforskjell.

Anbefalte tiltak overflater

-Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av gulvet med tanke på påvist avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist, men det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en lekkasje på utstyr i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer ved dør. Dette erstatter ikke kravet til tilstrekkelig høydeforskjell/fall, men det bidrar til bedre sikkerhet mot lekkasjevann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

TG 2 på grunn av alder på membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Våtrom: Bad, 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Utførelsen av membran i sluk er ikke foretatt, da det er lite plass til å få flyttet kabinettet. Ved bildetaking i sluket ble det registrert en del flislim som kan hindre utførelsen. Nærmere undersøkelser anbefales, da det ikke var mulig å påvise utførelsen av membran/klemring ved befaringen.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Nærmere undersøkelser i sluket må foretas med tanke på utførelse av membran/klemring. En membran som ikke er ført under klemring kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Ved byggeåret var det ikke krav om lekkasjesikring på slike systerne.

-Det er litt svelling langs bunn av skapfronter, men ikke av omfattende grad. Noe tetting anbefales her.

TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring på innebygget systerne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Undersøk muligheten for en løsning på lekkasjesikring av innebygd systerne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggeskjema tegninger

- En speilvendt versjon av boligens plantegninger er fremlagt.
- Det er foretatt en mindre endring i romløsning ved dagens vaskerom/WC. Rommet er tegnet som to rom, vaskerom og WC.
- Fasadetegninger foreligger ikke i kommunalpakken, slik at disse ikke er kontrollert.

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

- Det ene soverommet har for lite dagslysinnslipp, samt at vinduet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei.
- Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.
- Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Unni Røed Holden**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Torkel Kaupang**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**
Fullmaktssalg. Egenerklæring er utfylt av hjemmelhavers sønn, Pål Morten Holden.

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:

- Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, slik at tekking, pipe og tilhørende konstruksjoner er begrenset kontrollert.
- Kontrollen under dusjkabinettet er begrenset til å sjekke fallforhold, da det er lite plass til å få flyttet dette tilstrekkelig ved befaringen.
- Det bemerkes at kontroll av kaldloft over boligen er noe begrenset på grunn av en del lagrede gjenstander/løsøre.
- Loft over flat himling i bod har ingen adkomst og er ikke inspisert.
- Det er kun foretatt vurdering av bereder og stoppekran i felles bodareal.
- Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Guldals gate 21B, 7374 Røros**

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	137	Bruksnr:	393	Festenr:
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101	
Byggeår:	2006 - Ferdigattest datert 2006.					
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks- og pultaksform og er tekkt med papp og torv. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca. 2023	Det ble satt inn nytt dusjkabinett.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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)
1/4-part av firemannsbolig	100	95	5	0	3
Garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	122	95	27	0	3

Bygning: 1/4-part av firemannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	51	5	0	0
2. etasje	44	44	0	0	3
Totalt m²	100	95	5	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	51	5	BRA-i: Stue, kjøkken, spisestue, vaskerom/wc, gang, vindfang.	BRA-e: Bod.
2. etasje	44	44	0	BRA-i: 2 soverom, bad, gang.	
Totalt m²	100	95	5		

Bygning: Garasje

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	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	0	22		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	22	0	22		

Kommentar til arealberegning

Bolig:

- Areal i felles bod for teknisk anlegg er ikke tatt med i arealoppsettet.
- Uteplassen med betongheller på baksiden har et areal på ca. 24m². Arealer som dette kvalifiserer ikke som TBA (åpent areal).

Garasje:

- Garasjen ligger utenfor boenheten og er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: (terrengforhold)

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
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
Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Takvann ledes i et rørsystem under bakken. Terrengtet rundt boligen er med naturtomt, asfalt og betongheller. -Det registreres ujevnheter/skjevheter på heller inn mot vegg utenfor stue. Manglede fall ut fra bygningen kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å rette opp i skjeve betongheller for å lukke avviket. Det kan være nødvendig å fylle opp noe under hellene for å lage et fall ut for god avrenning av vann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasse av ukjent type i området.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er en luftbalkong ut fra det ene soverommet i 2. etasje. Balkongen er innhengt i vegglivet. Rekkverket er av stål, med håndlist av behandlet tre. Under gulvdekket er det lagt en membran som tekking.	

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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Membranen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 på grunn av alder på tekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malte balkongdører med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør. -Innvendig er det malte glatte dører.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Enkelte innerdører, samt hovedytterdør har noen bruksmerker, men vurderes normalt ut fra alder. Noe flikking kan foretas etter egne ønsker/behov. -I soveromdør tar i karm og anbefales justert. -Normalt vedlikehold anbefales på boddør. Det bemerkes at utvendig vedlikehold av fasader er opplyst å være sameiets hovedansvar.	

6.5 Yttervegger



Åpning stor nok til at mus kan trenge inn.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende og stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

-Ikke vært utført arbeider utover normalt vedlikehold.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

- Det er stedvis behov for overflatebehandling av kledning.
- Ved kontroll oppunder kledning ble det registrert begrenset/liten lufting av stående kledning.
- Liggende kledning er tilstrekkelig luftet, men åpningene er store nok til at mus kan trenge inn mellom kledning og veggkonstruksjon. En mus trenger kun 7-8 mm åpning for å komme seg inn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Noe overflatebehandling anbefales. Det bemerkes at utvendig vedlikehold av fasader er opplyst å være i regi av sameiet.
- 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.
- Etablering av musesperre oppunder liggende kledning anbefales. Sørg for å opprettholde luftingen.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/skråhimling

Type loft Delvis innredet / kaldloft

Innvendig er det skrå og flate himlinger. Over flat himling i 2. etasje er det et kaldloft. Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrer og det er isolert med mineralull på loftet. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i gang. Det vurderes et loft over himling i utvendig bod. Dette har ingen adkomst.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

-Det bemerkes at kontrollen er noe begrenset på grunn av en del lagrede gjenstander/løsøre på loftet over boligen. Dermed kan det finnes mangler som ikke er avdekt. Vær oppmerksom på dette.
-Loft over himling i bod har ingen adkomst og er ikke inspisert. Adkomst anbefales etablert.

6.7 Renner og nedløp



Deformasjon i nedløpsrør.

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

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftninger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for eventuelle utskiftninger. Bør undersøkes nærmere.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak, Pulttak

Taket over hoveddelen av boligen har saltaksform. Det er etablert luftespalter ved raft.
Taket over vindfang, gang og bod i 1. etasje har pulttaksform. Det er etablert luftespalter ved raft.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.9 Takteking: Papptekking (hovedtak)

Type tekking	Papp
Hoveddelen av taket er tekket med papp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
-Stige var ikke reist ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet. Forventet levetid på en papptekking som dette er ca. 30 år. TG 2 på grunn av alder på tekking på hovedtaket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sameiet har et overordnet ansvar for taktekingen.	

6.10 Takteking: Torvtak (over vindfang, gang og bod)

Type tekking	Torv, Papp
Det er torvtak over papp og torvplast over vindfang, gang og bod i 1. etasje.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking

TG-1

-Stige var ikke reist ved befaringen. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sameiet har et overordnet ansvar for taktekingen.

-Tekkingen har god gjenværende forventet levetid per i dag. Forventet levetid på et torvtak er ca. 50 år.

TG 1 settes for torvtaket.

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 etablert takstige i lakkert stål.

-Stigen er kun vurdert fra bakken. Høyde på pipe er ikke kontrollert fra taknivå, men det vurderes at denne er mer enn 1,2 meter høy, og dermed er det krav om plattform.

TG 2 som følge av at det vurderes krav om plattform ved pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Plattform må monteres ved pipe for å lukke avviket. Sameiet kan ha et overordnet ansvar for dette. Bør undersøkes nærmere.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Betongdekke

Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskilleren vurderes av betong.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og spisestue i 1. etasje, og i gang og 1 soverom i 2. etasje uten å påvise måleavvik opp mot forskriften.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.13 Ildsted/Skorstein



Måles ca. 23 cm avstand til fremkant av plate på gulv foran ovn. Kravet er 30 cm.

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert mellom stue og kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
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	
-Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv på fremsiden. Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovnen. -Pipa er kun inspisert fra bakkenivå. Inspeksjon anbefales fra taknivå. TG 2 på grunn av for kort ildfast plate på gulv foran ovn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må lages lengre avstand til brennbart materiale på gulv foran vedovnen for å lukke avviket.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis på vegg over benk. -Det registreres noe svelling i sokkellist. Utskifting er noe som kan vurderes etter eget behov/ ønsker, da disse ikke vurderes godt synlige eller særlig omfattende.	

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
-En speilvendt versjon av boligens plantegninger er fremlagt. -Det er foretatt en mindre endring i romløsning ved dagens vaskerom/WC. Rommet er tegnet som to rom, vaskerom og WC. -Fasadetegninger foreligger ikke i kommunalpakken, slik at disse ikke er kontrollert.	
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
-Ferdigattest er datert 15-12-2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det ene soverommet har for lite dagslysinnslipp, samt at vinduet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei. -Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate. -Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert oppholdsrom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
-Det er et eldre apparat med service godkjent frem til 2028.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har åpen tretrapp med med malte vanger. Rekkverk er med spiler av metall og håndlister av malt tre. Det er håndløper på begge sider i trappen.	
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
-Trappen fremstår med litt bruksslitasje, som vil være normalt med alderen. Noe flikking kan vurderes etter eget behov.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørskap er plassert i vaskerommet. Stoppekran er plassert i felles bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er blitt utbedret en lekkasje i rørskapet etter undertegnedes befaring. Utført av Røros VVS AS.	
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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 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 vindfanget. Det er et delvis skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Det er ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår iht. representant ved befaring, som tidligere har bebodd leiligheten.	
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
-Det er ikke forelagt, eller at det ikke foreligger noen samsvarserklæring på anlegget.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få TG 1 må samsvarserklæring fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren varme i gulv. Oppfyrt av fjernvarmeanlegg med åpningskraner i felles bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 Varmtvannsbereder: (Felleseie)

Plassering bereder	
Felles bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
300 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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Felles varmtvannsbereder er plassert i felles bod. Dette er et rom med sluk.

- Berederen nærmer seg 20 år. Etter dette vil den ha usikker restlevetid.
- Det ble registrert sprukket isolasjon på ledningen til berederen, men ingen varmgang.
- Berederen er plassert i rom med sluk, men det er ikke noe tettesjikt på gulvet. Dette kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje på bereder.

TG 2 på grunn av sprukket isolasjon på ledning, samt at lekkasjesikring ikke er tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ledningen må utbedres.
- En tilfredsstillende lekkasjesikring anbefales etablert.
- Sameiet har et overordnet ansvar for berederen.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

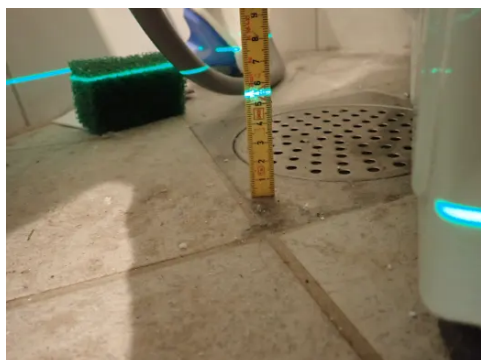
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.23 Våtrom: Vaskerom/WC, 1. etasje



Referansenivå laser = 50 mm. Viser høydeforskjell til topp membran under flis ved dør på ca. 5 mm.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. I himling er det malt overflate.

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?

Nei

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

Nei



Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

-Flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Det måles ca. 15 mm fall til sluket.

-Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør under flis og topp slukrist, og det er ingen oppkant ved døren. Høydeforskjellen måles til ca. 5 mm. Ved en lekkasje på utstyr i rommet er det en risiko for at vann kan gå mot dør. Når det er flatt gulv bør det være en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døren for god vannsikkerhet.

TG 2 på grunn av avvik i fall/høydeforskjell.

Anbefalte tiltak overflater

-Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av gulvet med tanke på påvist avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist, men det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en lekkasje på utstyr i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer ved dør. Dette erstatter ikke kravet til tilstrekkelig høydeforskjell/fall, men det bidrar til bedre sikkerhet mot lekkasjevann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

TG 2 på grunn av alder på membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

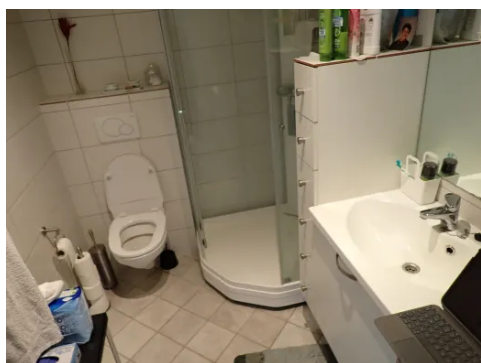
Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Bad, 2. etasje

Oversiktsbilde.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble satt inn nytt dusjkabinett i ca. 2023. Opplyst av representant ved befaring.

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



Oversiktsbilde, sluk.



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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

- Kontrollen under dusjkabinettet er begrenset til å sjekke fallforhold, da det er lite plass til å flyttet dette tilstrekkelig ved befaringen.
- Gulvet i rommet er flatt og har ikke fall til sluk. Under dør er det manglende oppkant, siden dørterskel er plassert direkte på gulvet. Dette vil kunne medføre at vann renner ut i døråpningen.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og at vann kan renne ut ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

- Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra en utbedring av fallforhold, og dette vil også medføre arbeider på membranen i rommet. En full oppgradering er noe som kan vurderes, men dette vil kunne koste mellom 150 000 - 300 000.
- Med videre bruk av dusjkabinettet, god opptørking og jevnlig kontroll av overflater kan badet fremdeles brukes med dagens tilstand. Sørg for god tetthet mot dørterskel, lister og foringer. Vær likevel oppmerksom på at et bad uten fall til sluk har økt risiko for skader mot tilstøtende konstruksjoner. For å lukke avviket og få TG 0/1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Utførelsen av membran i sluk er ikke foretatt, da det er lite plass til å få flyttet kabinettet. Ved bildetaking i sluket ble det registrert en del flislim som kan hindre utførelsen. Nærmere undersøkelser anbefales, da det ikke var mulig å påvise utførelsen av membran/klemring ved befaringen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Nærmere undersøkelser i sluket må foretas med tanke på utførelse av membran/klemring. En membran som ikke er ført under klemring kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med skjult susterne og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. Ved byggeåret var det ikke krav om lekkasjesikring på slike susterne.
- Det er litt svelling langs bunn av skapfronter, men ikke av omfattende grad. Noe tetting anbefales her.

TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring på innebygget susterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Undersøk muligheten for en løsning på lekkasjesikring av innebygd susterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner. Porten er merket med tallet "15".

-Representant ved befaring opplyser at det er motfall på garasjegulv, slik at smeltevann fra snø kan renne inn.

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant