

Harsjøveien 644 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1977

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

14

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/33648>

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

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Åpen himling

Oppsummering

-Det er en del fuktmerker og tegn på at det kan være skader i taket rundt pipa. Det er målt fukt over faregrensen for utvikling av mugg, men det utelukkes ikke at det er skader og ytterligere fukt med fare for utvikling av råte på baksiden, særlig ned mot ytterveggen. Det var vanskelig å komme skikkelig til for fuktmåling, slik at det er usikkert hvor mye fibermetning det faktisk er i treverket. Fargen i treverket indikerer muggsopp.

TG 3 på grunn av ovennevnte forhold.

-I loftsrommet er det en del lagrede gjenstander/løsøre, samt en gammel bereder som gjør kontrollen begrenset.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas åpninger rundt pipa innvendig, samt kontrolleres nærmere ved pipebeslaget over taket. Tiltak for utbedringer må vurderes etter dette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

-Det er vanskelig å kontrollere gjennomføring ved pipe på grunn av torven, men innvendig kontroll indikerer at det kan være lekkasjer.

-Torven er ganske tørr, og stedvis tynt lagt.

TG 3 på grunn av mistanke om lekkasjer ved pipe.

TG 2 settes for torvlaget.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas nærmere undersøkelser ved pipebeslaget. Lekkasjer kan føre til store skader i konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser for å påvise skadeomfang.

-Vedlikehold av torvlaget må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Bad fra byggeår med belegget på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med servant og åpent dusjkabinett med forheng. Sluket er av plast.

-Badet har aldrende tettesjikt og sluk, og det er benyttet en åpen dusjløsning med forheng. Dette er uheldig med tanke på at det er vegger av trepanel i våtsonen.

-På grunn av at det er trepanel i våtsoner i kombinasjon med løsning uten lukket dusjkabinett, utelukkes det ikke at det kan finnes skjulte skader, selv om det er opplyst å ikke har vært sølt vann på panelen.

-Ved en renovering vil det være påregnelig å demontere trepanelet i våtsone for nærmere undersøkelser i veggen. Derfor er hulltaking ikke foretatt.

-Belegget er påvist å ha dårlig tetthet rundt rørføringer. Det er fuget her i dag, men dette er ikke en løsning som varer over tid. Fugemassen har også sluppet tak.

TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør kun benyttes lukket dusjkabinett frem til badet errenovert.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke lagt noen drenering iht. utførelsesmetoden med åpen fundamentering. Terrengnet rundt boligen er med naturtomt. Takvann ledes ut på terrengnet.

-Terrengnet rundt boligen er flatt eller har dårlig fall ut. Det er risiko for at overflatevannet trekker innunder bygningen.

TG 2 på grunn av flatt terreng/dårlig fall iht. krav i forskriften NS 3600.

Anbefalte tiltak

- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er vanskelig å kontrollere under bygningen på grunn av lav høyde til terrengnet. Synlige fundamenter fremstår uten skader, men det er registrert skjevheter på gulv, som indikerer at det er eller har vært bevegelser i grunnen.

-1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med tanke på påviste skjevheter. Tiltak kan vurderes deretter. En forhøyning av bygget kan også være hensiktsmessig, for å kunne ha bedre kontroll over fundamenteringen.

-Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette registreres i ytterhjørnet på terrassen og er godt merkbart.

-Flere bord mangler innfesting ved befaringen.

-Enkelte bord har litt værslitasje, men ikke av omfattende grad.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Skjevheter må rettes opp, og årsaken til skjevhetene bør utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales.

-Bord med manglende innfesting bør utbedres.

-Det kan vurderes rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden på terrassebordene.

Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører

Oppsummering

- De eldre vinduene har harde og til dels utette pakninger. Ytterdørene har harde og utette pakninger, samt at det mangler pakning på boddøren.
- Det er en større sprekk i karmen på staldøren ut fra det ene vindfanget, og døren er noe skjev mot karmen.
- Det er merker mellom de koblede glassene på balkongdøren og bodvinduet som kan indikere utettheter eller tidvis fukt mellom glassene.
- Ytterdør ut fra bod tar i karm.
- Det ene soveromsvinduet har tegn på punktert glass, men dette er noe vanskelig å påvise uten at vinduene er tilstrekkelig rengjort.
- Eldre vinduer og dører er stedvis slitt/misfarget i utvendige karmen. Dette gjelder ikke boddøren.
- De eldre vinduene har isolerglass eldre enn 30 år. Dette medfører økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Utvendige beslag er av kobber, og det er naturlig at disse vil få en patina med irring.

Anbefalte tiltak

- Pakninger i eldre vinduer og dører bør utbedres. Harde, utette og manglende pakninger kan føre til kaldtrekk.
- Se an muligheten for lokal utbedring av sprekk i dørkarm på staldøren fra vindfanget. Døren har også behov for justering.
- Undersøk vinduer og balkongdør med tanke på merker mellom glass. Fukt mellom glassene kan føre til skader over tid.
- Boddøren bør justeres.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Rengjøring av vinduer må påregnes, slik at man kan kontrollere tilstrekkelig med tanke på eventuell punktering av glass. Om glass er punktert kan selve glasset skiftes, eller hele vinduet.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer og dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Ved 3 ytterhjørner er det registrert kledningsbord som ikke er tilstrekkelig klemt inntil underliggende bord, slik at slagregn risikerer å trekke inn bak.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Kledningen fremstår i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Enkelte bord på solutsatte fasader har noen sprekker, men ikke av vesentlig grad.

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 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.
- Kledningsbord som ikke tetter godt mot underliggere bør utbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det er registrert nedbøy i konstruksjonen over inngangspartiet på fremsiden. Dette kan komme av at bærebjelken ned mot takutstikket er underdimensjonert i forhold til spennlengden.
- Det er svank/skjevhet ned mot takfot på baksiden av boligen. Bevegelser i grunnen kan være en mulig årsak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det kan være behov for å oppdimensjonere bærebjelken over inngangspartiet på fremsiden. Det er ikke tegn på brudd, men for å lukke avviket må utskifting foretas.

-For å lukke avviket må skjevheter i konstruksjonen rettes opp. Se "Grunn og fundament" for nærmere vurdering av tiltak.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017, selv på torvtak. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken ved stikkprøvemålinger, og høyeste avvik er målt til ca. 29 mm. Gulvet har en forhøyning midt i rommet, og går nedover mot endene. 1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden. Bevegelser i grunnen er en mulig årsak til skjevhetene.

-Det er liten klaring mot bakken under bjelkelaget, slik at kontrollen her blir begrenset. Det er registrert tegn på at det kan være noe fukt fra bakken, da det ble registrert litt grønske i stubbloftet i overgang stue og soverom. Ingen synlige tegn på råte eller andre skader, men det vil være usikkerhet rundt mindre tilgjengelige områder.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Opprettinger av gulv bør ses i sammenheng med eventuelle opprettinger av fundamenter.

-Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig.

-Det anbefales å vurdere en forhøyning av bygget for å kunne ha bedre kontroll over undersiden av gulvkonstruksjonen. Grønske/fukt kan føre til skader over tid.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulvet under sotluke. Kravet er 30 cm ut fra pipa.

-Det er for liten klaring mot ubrennbart materiale over bakkant av vedovnen. Kravet er 10 cm.

-Det er sprekker i peismuren, i overgang mot pipa. Det er også riss som strekker over 2 sider av pipa, i ca. 160 cm høyde over gulvet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Tilstrekkelig plate under sotluke må etableres.

-Det bør foretas tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom ildsted og ubrennbart materiale. Kan medføre flytting av ovnen.

-Sprekker/riss i peismur og pipe anbefales utbedret.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk bør etableres.

Toalettrom: Biotoalett

Oppsummering

Toalettrom i tilknytning boden. Det er tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Det er biotoalett med mekanisk avtrekk fra oppsamlingstank, og naturlig avtrekk ut fra rommet.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette 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.

-Det er ingen tilluft til rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks. spalte ved dørterskel) bør etableres for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

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

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

-Gråvann ledes til terreng, og det er ikke kjent om utslippstillatelse foreligger. Bør undersøkes nærmere.

Vannledninger

Oppsummering

-Det foreligger ingen dokumentasjon på kvaliteten til brønnvannet.

-Utvendige vannledninger er fra byggeåret og har nådd en alder med økt risiko for skader.

TG 2 som følge av ovennevnte avvik.

-Selger opplyser at det vanligvis tappes av vann mot vinteren.

Anbefalte tiltak

-Vannkvalitet må dokumenteres for å lukke avviket.

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

Elektrisk

Oppsummering

-Opprinnelig installasjon i boligen er av eldre dato og mangler dokumentasjon.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Anlegget er i hovedsak av eldre dato. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Etablering av toalettet i boden kan være en bruksendring med behov for søknadsplikt. Bør avklares med byggesakskontoret.
- Det er foretatt noen mindre endringer i romløsning ved soverommene. Endringene er ikke omfattende og vurderes ikke å være søknadspliktige.
- Rommene mangler rombeskrivelser, utover boden. Det er dermed ikke foretatt nærmere vurdering av eventuelle ulovligheter.

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

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

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

- Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2025

Rapportdato
13.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Torid Kvaal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Kontrollen under boligen er noe begrenset på grunn av lav høyde mellom gulvet og grunnen.
- I loftsrommet i boligen er det en del lagrede gjenstander/løsøre, samt en gammel bereder som gjør kontrollen begrenset.
- Brønnsøket på eiendommen er ikke vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: Harsjøveien 644, 7375 Røros

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	1353	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1977 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over pilarer av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass, koblet glass og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Varmtvannsberederen ble skiftet. Innvendige vannrør ble skiftet.	Nei
2009	Det ble skiftet sikringsfordeling og lagt opp kurs til ny bereder, bad og utestikk. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-08-2009.	Ja
2021	Det ble skiftet takrenner og nedløp. De nederste taktribordene og torvhaldsstokkene ble skiftet. Taktekkingen ble også utbedret i nedre del av taket. Arbeidet ble utført av Røros Bygdeservice SA.	Ja
2022	Det store stuevinduet ble skiftet. Arbeidet ble utført av Røros Bygdeservice SA.	Ja
2024	Fasadene ble overflatebehandlet.	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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	15
Totalt m²	65	65	0	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	59	6	BRA-i: 3 soverom, 2 vindfang, bad, stue/kjøkken.	BRA-i: Bod/toalett.
Totalt m²	65	59	6		

Kommentar til arealberegning

- Rombeskrivelser er etter dagens bruk av boligen.
- Toalettet medregnes i S-rom, da dette er etablert åpent i bodarealet.
- Brønnhuset på eiendommen er ikke tatt med i arealoppsettet.

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? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke lagt noen drenering iht. utførelsesmetoden med åpen fundamentering. Terrengtet rundt boligen er med naturtomt. Takvann ledes ut på terrengtet.

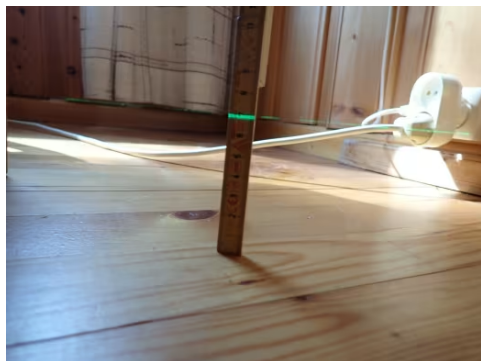
-Terrengtet rundt boligen er flatt eller har dårlig fall ut. Det er risiko for at overflatevannet trekker innunder bygningen.

TG 2 på grunn av flatt terreng/dårlig fall iht. krav i forskriften NS 3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Skjevhet på innvendig gulv. Målt til ca. 29 mm.



Oversiktsbilde under boligen.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen står på pilarer av lettklinkerblokker. Det er delvis laget pyntemur av naturstein mellom pilarer.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

-Det tyder på å være byggegrunn av løsmasser ved inspeksjon under boligen. Ifølge NGUs kartløsning er det morenegrunn i området.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Det er vanskelig å kontrollere under bygningen på grunn av lav høyde til terrengtet. Synlige fundamenter fremstår uten skader, men det er registrert skjevheter på gulv, som indikerer at det er eller har vært bevegelser i grunnen.

-1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Observasjoner anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med tanke på påviste skjevheter. Tiltak kan vurderes deretter. En forhøyning av bygget kan også være hensiktsmessig, for å kunne ha bedre kontroll over fundamenteringen.

-Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig.

6.3 Balkong, terrasse, platting



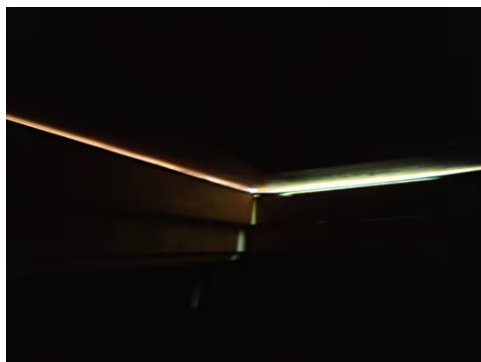
Tydelig skjevhet i konstruksjonen.

Type	Terrasse
Det er en terrasse utenfor inngangspartiet ved det ene vindfanget. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over pilarer av betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Terrassebordene opplyses å ha vært jevnlig skiftet etter hvert som slitasje har oppstått.	
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 registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette registreres i ytterhjørnet på terrassen og er godt merkbart. -Flere bord mangler innfesting ved befaringen. -Enkelte bord har litt værslitasje, men ikke av omfattende grad. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp, og årsaken til skjevhetene bør utbedres. Nærmere undersøkelser anbefales. -Bord med manglende innfesting bør utbedres. -Det kan vurderes rengjøring og overflatebehandling for å forlenge levetiden på terrassebordene.	

6.4 Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører



Sprekk i dørkarm.



Utettheter/skjevheter mellom karm og dørblad.



Slitasje/misfarging i vinduskarm.

Beskrivelse

-Lakkerte/ubehandlede vinduer av tre med 2+1-lags glass og koblet glass.
-Lakkerte ytterdører av tre. Dør ut fra vindfang på baksiden er en staldør (todelt), dør ut fra vindfang på fremsiden er en balkongdør med 2+1-lags glass og dør ut fra bod er en enkel plassbygd tredør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

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-2

-De eldre vinduene har harde og til dels utette pakninger. Ytterdørene har harde og utette pakninger, samt at det mangler pakning på boddøren.
-Det er en større sprekk i karmen på staldøren ut fra det ene vindfanget, og døren er noe skjev mot karmen.
-Det er merker mellom de koblede glassene på balkongdøren og bodvinduet som kan indikere utettheter eller tidvis fukt mellom glassene.
-Ytterdør ut fra bod tar i karm.
-Det ene soveromsvinduet har tegn på punktert glass, men dette er noe vanskelig å påvise uten at vinduene er tilstrekkelig rengjort.
-Eldre vinduer og dører er stedvis slitt/misfarget i utvendige karmmer. Dette gjelder ikke boddøren.
-De eldre vinduene har isolerglass eldre enn 30 år. Dette medfører økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Utvendige beslag er av kobber, og det er naturlig at disse vil få en patina med irring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Pakninger i eldre vinduer og dører bør utbedres. Harde, utette og manglende pakninger kan føre til kaldtrekk.
-Se an muligheten for lokal utbedring av sprekk i dørkarm på staldøren fra vindfanget. Døren har også behov for justering.
-Undersøk vinduer og balkongdør med tanke på merker mellom glass. Fukt mellom glassene kan føre til skader over tid.
-Boddøren bør justeres.
-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Rengjøring av vinduer må påregnes, slik at man kan kontrollere tilstrekkelig med tanke på eventuell punktering av glass. Om glass er punktert kan selve glasset skiftes, eller hele vinduet.
-Jevnlig vedlikehold av vinduer og dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

6.5 Vinduer og dører: Stort stuevindu og innerdører

Beskrivelse

-Det store stuevinduet er malt/lakkert og har 3-lags glass.
-Innvendig er det fyllingsdører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det store stuevinduet med 3-lags glass er fra 2021. Montert i 2022 ifølge selger. Utført av Røros Bygdeservice SA.	
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
-Baderomsdøren tar litt i karm og bør justeres. Det er ikke registrert andre unormale forhold på innerdører eller stuevinduet.	

6.6 Yttervegger



Begrenset/manglende lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.



Kledningsbord som ikke tetter mot underligger.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Fasadene ble overflatebehandlet i 2024.	
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. -Ved 3 ytterhjørner er det registrert kledningsbord som ikke er tilstrekkelig klemmt inntil underliggende bord, slik at slagregn risikerer å trekke inn bak. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Kledningen fremstår i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Enkelte bord på solutsatte fasader har noen sprekker, men ikke av vesentlig grad.	
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 inn driv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. -Kledningsbord som ikke tetter godt mot underliggende bør utbedres.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling



Misfarging i takpanel i nedkant av pipe.



Fuktmålingen indikerer skader.



Misfarging i takpanel i overkant av pipe.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Det er åpne skråhimlinger i boligen. Konstruksjonen er oppført av langsgående takåser av rundtømmer med overliggende sperretak. Over gangen, badet og det ene vindfanget er det etablert et loftsrom, med luker for adkomst fra stue/kjøkken og bod.

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?	Ja
--	----

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-3

-Det er en del fuktmerker og tegn på at det kan være skader i taket rundt pipa. Det er målt fukt over faregrensen for utvikling av mugg, men det utelukkes ikke at det er skader og ytterligere fukt med fare for utvikling av råte på baksiden, særlig ned mot ytterveggen. Det var vanskelig å komme skikkelig til for fuktmåling, slik at det er usikkert hvor mye fibermetning det faktisk er i treverket. Fargen i treverket indikerer muggsopp.

TG 3 på grunn av ovennevnte forhold.

-I loftsrommet er det en del lagrede gjenstander/løsøre, samt en gammel bereder som gjør kontrollen begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas åpninger rundt pipa innvendig, samt kontrolleres nærmere ved pipebeslaget over taket. Tiltak for utbedringer må vurderes etter dette.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

-Det ble skiftet renner og nedløp i 2021. Utført av Røros Bygdeservice SA.

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

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.9 Takkonstruksjon



Tydelig nedbøying i konstruksjonen.



Tydelige svanker ved takfoten.

Takkonstruksjon

Saltak

Konstruksjonen er oppført av langsgående takåser av rundtømmer med overliggende sperretak. Taktro er av trepanel, og det er luftespalter i gesims.

Inspisert fra

På tak

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 er registrert nedbøy i konstruksjonen over inngangspartiet på fremsiden. Dette kan komme av at bærebjelken ned mot takutstikket er underdimensjonert i forhold til spennlengden.

-Det er svank/skjevhet ned mot takfot på baksiden av boligen. Bevegelser i grunnen kan være en mulig årsak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det kan være behov for å oppdimensjonere bærebjelken over inngangspartiet på fremsiden. Det er ikke tegn på brudd, men for å lukke avviket må utskifting foretas.

-For å lukke avviket må skjevheter i konstruksjonen rettes opp. Se "Grunn og fundament" for nærmere vurdering av tiltak.

6.10 Taktekking



Indikasjon på lekkasjer ved pipe.

Type tekking

Torv

-Taket er tekket med torv over papp og torvplast.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Tekkingen er opplyst utbedret ved pipa for mange år tilbake etter en lekkasje. Det bemerkes at det fremdeles er fuktig i treverket ved pipa.

-I 2021 ble det foretatt utbedring på tekking i nedre del av takfot i forbindelse med skifte av taktrobrord og torvhaldsstokk.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

-Det er vanskelig å kontrollere gjennomføring ved pipe på grunn av torven, men innvendig kontroll indikerer at det kan være lekkasjer.

-Torven er ganske tørr, og stedvis tynt lagt.

TG 3 på grunn av mistanke om lekkasjer ved pipe.

TG 2 settes for torvlaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas nærmere undersøkelser ved pipebeslaget. Lekkasjer kan føre til store skader i konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser for å påvise skadeomfang.

-Vedlikehold av torvlaget må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

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 kom krav om dette fra 2017, selv på torvtak. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 29 mm i stue/kjøkken.

Type

Trebjelkelag

Gulvet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og det ene soverommet. I stue/kjøkken ble det påvist totalt avvik på ca. 29 mm. I soverommet ble det ikke påvist måleavvik opp mot forskrift.

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

Ja



Tydelig grønske i stubbloftsbord.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken ved stikkprøvernålinger, og høyeste avvik er målt til ca. 29 mm. Gulvet har en forhøyning midt i rommet, og går nedover mot endene. 1 bærebjelke under stue registreres å ikke ligge an på bærepunkt på undersiden. Bevegelser i grunnen er en mulig årsak til skjevhetene.

-Det er liten klaring mot bakken under bjelkelaget, slik at kontrollen her blir begrenset. Det er registrert tegn på at det kan være noe fukt fra bakken, da det ble registrert litt grønske i stubbloftet i overgang stue og soverom. Ingen synlige tegn på råte eller andre skader, men det vil være usikkerhet rundt mindre tilgjengelige områder.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Opprettinger av gulv bør ses i sammenheng med eventuelle opprettinger av fundamenter.

-Bærebjelker under bygget må ligge godt an på bærepunktene, slik at man unngår svikt i gulvet. Det er imidlertid ikke registrert noen vesentlig tegn på svikt på gulv innvendig.

-Det anbefales å vurdere en forhøyning av bygget for å kunne ha bedre kontroll over undersiden av gulvkonstruksjonen. Grønske/fukt kan føre til skader over tid.

6.13 Ildsted/Skorstein



Oversikt ved sotluke.



Liten avstand mellom vedovn og ubrennbart materiale på oversiden.

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert ut mot kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er vedovn og åpen peis i stue/kjøkken.	
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 innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

-Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulvet under sotluke. Kravet er 30 cm ut fra pipa.

-Det er for liten klaring mot ubrennbart materiale over bakkant av vedovnen. Kravet er 10 cm.

-Det er sprekker i peismuren, i overgang mot pipa. Det er også riss som strekker over 2 sider av pipa, i ca. 160 cm høyde over gulvet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Sprekker i peismur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Tilstrekkelig plate under sotluke må etableres.
- Det bør foretas tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom ildsted og ubrennbart materiale. Kan medføre flytting av ovnen.
- Sprekker/riss i peismur og pipe anbefales utbedret.

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

TG-1

Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er av trefiner/spon. Det er oppvaskbenk i stål med nedfelt kum. Laminatplate på vegg bak komfyr.

-Innredningen vurderes å fremstå som normalt med tanke på alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Det er kun naturlig avtrekk fra kokesonen.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk bør etableres.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

-Etablering av toalettet i boden kan være en bruksendring med behov for søknadsplikt. Bør avklares med byggesakskontoret.

-Det er foretatt noen mindre endringer i romløsning ved soverommene. Endringene er ikke omfattende og vurderes ikke å være søknadspliktige.

-Rommene mangler rombeskrivelser, utover boden. Det er dermed ikke foretatt nærmere vurdering av eventuelle ulovligheter.

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, men det er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998.

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

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

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

-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

6.16 Toalettrom: Biotoalett

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Rommet har naturlig avtrekk og ingen tilluft.

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

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom i tilknytning boden. Det er tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Det er biotoalett med mekanisk avtrekk fra oppsamlingstank, og naturlig avtrekk ut fra rommet.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette 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.
-Det er ingen tilluft til rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks. spalte ved dørterskel) bør etableres for optimal ventilering.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Avløpsrør er av plast. Det er ikke innlagt kloakk. Gråvann (bruksvann) ledes til terreng/grøft ifølge selger.

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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør TG-2	
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Gråvann ledes til terreng, og det er ikke kjent om utslippstillatelse foreligger. Bør undersøkes nærmere.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert på badet. Vannet kommer fra brønn/oppkomme plassert i eget brønnhus på eiendommen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig er det opplyst å være lagt nye vannrør i 2009. Utvendig er rørene fra byggeåret.	
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-2**

- Det foreligger ingen dokumentasjon på kvaliteten til brønnvannet.
- Utvendige vannledninger er fra byggeåret og har nådd en alder med økt risiko for skader.

TG 2 som følge av ovennevnte avvik.

- Selger opplyser at det vanligvis tappes av vann mot vinteren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Vannkvalitet må dokumenteres for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på utvendige vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre rør.

6.19 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsfordeling og hovedsikring er plassert i det ene vindfanget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble skiftet sikringsfordeling og lagt opp kurs til ny bereder, bad og utestikk. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-08-2009.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig 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**

- Opprinnelig installasjon i boligen er av eldre dato og mangler dokumentasjon.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Anlegget er i hovedsak av eldre dato. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

2008

Størrelse

110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Bereder på 110 liter hengt på vegg på badet. Det er avrenning til sluk.

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.22 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra byggeår med belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med servant og åpent dusjkabinett med forheng. Sluket er av plast.

- Badet har aldrende tettesjikt og sluk, og det er benyttet en åpen dusjløsning med forheng. Dette er uheldig med tanke på at det er vegger av trepanel i våtsonen.
- På grunn av at det er trepanel i våtsoner i kombinasjon med løsning uten lukket dusjkabinett, utelukkes det ikke at det kan finnes skjulte skader, selv om det er opplyst å ikke har vært sølt vann på panelen.
- Ved en renovering vil det være påregnelig å demontere trepanelet i våtsonen for nærmere undersøkelser i veggen. Derfor er hulltaking ikke foretatt.
- Belegget er påvist å ha dårlig tetthet rundt rørføringer. Det er fuget her i dag, men dette er ikke en løsning som varer over tid. Fugemassen har også sluppet tak.

TG 3 på grunn av alder og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør kun benyttes lukket dusjkabinett frem til badet er renoveret.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant