

Nedre Flanderborg 3 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1908

BRA: 208 m²

BRA-i: 208 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

34

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30035>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Veranda, 1. etasje

Oppsummering

- Det er råte i deler av rekkverket av tre.
- Plasseringen av stolper under veranda kan medføre skader i treverket som følge av at de kan trekke fukt.
- Det er ikke etablert rekkverk i trapp, og det er kun 1 håndløper.
- Rekkverket måles til 72 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Det er generelt slitte overflater, og konstruksjonsdeler har nådd en høy alder.

TG 3 på grunn av råte i rekkverk, og manglende rekkverk i trapp.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes. Det utelukkes ikke behov for større utskiftinger, da det er noe usikkert om dette kan utbedres lokalt.
- Etablering av rekkverk og ekstra i trapp anbefales for bedre sikkerhet.
- Rekkverk på veranda er av en høyde hvor det anbefales forhøyning av rekkverket.
- Kostnadsestimatet er kun satt for utbedring av råte i rekkverk av tre og etablering av rekkverk i trapp.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong, 2. etasje

Oppsummering

- Det er råte i noe av rekkverket.
- Gulvet er litt mykt, men det er ikke registrert konstruksjonssvikt.
- Tekkingen på gulv har nådd en alder med usikker restlevetid.
- Det er generelt slitte overflater, og konstruksjonsdeler har nådd en høy alder.
- Oppunder balkongdør har det blitt mosegroing, som tyder på at det til tider forekommer en del fukt her. Mose øker risiko for skadeutvikling.

TG 3 på grunn av råte i rekkverk.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes. Det utelukkes ikke behov for større utskiftinger, da det er noe usikkert om dette kan utbedres lokalt. Kostnadsestimatet er kun satt for utbedring av råte.
- Det bør vurderes nærmere undersøkelser av gulvet med tanke på alder, og usikkerhet rundt konstruksjonsoppbygging.
- Overvåk situasjonen jevnlig. Tettesjiktet har usikker restlevetid og må skiftes for å oppnå TG 1. Det er imidlertid usikkert når dette er nødvendig.
- Overflatebehandlinger, og eventuelt andre utbedringer av treoverflater anbefales.
- Rengjøring av mose, og eventuelt utbedring av utførelsen ved dør anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik på kjøkken i 1. etasje, og stue i 2. etasje på over 30 mm totalt, samt lokalt avvik over 20 mm i kjøkken i 1. etasje. TG 3 er satt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik. Måling i kjøkken i 1. etasje er på totalt ca. 57 mm, og ca. 40 mm innenfor 2 meters avstand. Måling i stue i 2. etasje er på ca. 38 mm.
- Som kommer skjevheter av ujevn dimensjonering eller dårlig nivellering i eldre konstruksjoner. Det vurderes at det kan være svikt i gulv på kjøkken. Det er målt stor høydeforskjell her, og det kan være krypkjeller under gulvet, som kan være en skadeutsatt konstruksjon.
- Stikkmålinger i enkelte rom utover dette viser totale avvik på mellom 15 og 30 mm. Dette er påvist i kjøkken i 2. etasje og stue i 3. etasje.
- Det registreres stedvis knirk i gulv.

TG 3 er satt for skjevheter over 30 mm, samt tegn på svikt i kjøkkengulv.
TG 2 settes for høydeforskjeller mellom 15-30 mm, samt knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

- For å avdekke årsak til påviste svekkelser i kjøkken i 1. etasje må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt for dette, men det er usikkert hva utbedringer eventuelt vil koste før konstruksjonen er åpnet.
- 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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Knirk anbefales også eliminert ved eventuelle renoveringer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad, 3. etasje

Oppsummering av overflater

- Det er stedvis motfall fra sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. dårlig fall/motfall.
- Høydeforskjell mellom topp tettesjikt (oppkant) ved dør og topp sluk er ikke tilfredsstillende mot kravet på 25 mm høydeforskjell.
- Det er misfarging (svertesopp) i silikonfuger i overgang mellom gulvet og dusjhjørnet.

TG 3 på grunn av motfall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Kostnadsestimatet er i hovedsak kun satt for utbedring av fallforhold og gulvoverflate. Det vil være påregnelig å utbedre tettesjikt og andre overflater i rommet ved utbedring av fall på gulv. Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett i påvente av en oppgradering.
- Misfargede silikonfuger anbefales utbedret.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

- Det registreres råte i rekkverket.
- Pusset overflate er noe avskallet.
- Det er noen løse trinn i trappen, og trinn er sprukket av i et hjørne.

TG 3 på grunn av råte i rekkverk.

Anbefalte tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes. Det utelukkes ikke behov for større utskiftinger, da det er noe usikkert om dette kan utbedres lokalt. Kostnadsestimatet er kun satt for utbedring av råte.
- Utbedring av pussede overflater anbefales.
- Løse trinn må festes. Det kan vurderes å skifte skadet trinn.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Utvendig bod (tilbygd mot nabo)

Oppsummering

- Takpappen har løsnet i øvre del, og er utsatt for lekkasjer. Innvendige overflater i taket tyder på fukt, og fare for utvikling av råteskader.
- Det er dårlig/manglende tetthet på tekking inn mot boligen, og i toppen av taket. Det vil si at det ikke er etablert tilfredsstillende beslagløsninger.
- Boden er generelt slitt og bærer preg av dårlig vedlikehold.

TG 3 er satt for skader og fukt i tak.

TG 2 settes for generelt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

- Utbedringer av taket må påregnes. Nærmere undersøkelser av eventuelt skadeomfang anbefales før tiltak iverksettes.
- Boden har generelt vedlikeholdsbehov.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terranget rundt boligen er av asfalt og grus mot gatene. Terrang er av singel eller grus i gårdsplassen.

-Eventuell drenering vurderes å ha nådd en høy alder, og har begrenset funksjon. Grunnmursplast ble først vanlig på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det er ikke kjent hvilken type drenering eller fuktsikring som finnes. Ut fra alder kan det mangle fuktsikring av muren, utover at det eventuelt kan være etablert steinsatt grøft rundt bygget.

-Det registreres salt/kalkutslag og noe misfarging på innvendig grunnmursflater. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Påviste forhold vurderes ikke å ha vesentlig betydning så lenge kjelleren kun benyttes som grovkjeller.

-Krypkjeller har ikke adkomst og er ikke vurdert med tanke på innvendige forhold. Utvendig er det registrert tegn på flatt terreng inne i gårdsplassen, som kan øke fuktbelastning på grunnmur/krypkjeller. Det er vurdert tilstrekkelig fall fra resterende fasader. Det bemerkes at terreng under platting ikke kan kontrolleres tilstrekkelig.

-Det mangler utkast ved 1 nedløp, og kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur på grunn av delvis flatt terreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende. Det kan også være vanskelig å etablere drenering/fuktsikring på bygninger som ligger i dette området. Vegger og gulv må holdes fritt eksponerte, og god utlufting må ivaretas.
- Det kan være behov for drenerende tiltak der hvor det er flatt terreng inn mot bygget. Undersøk muligheten for dette, og eventuelt hvilke tiltak som kan utføres.
- Sørg for å etablere utkast på taknedløp hvor dette mangler, og eventuelt lede takvann bort fra bygget.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Synlige grunnmursflater innvendig av naturstein fremstår uten vesentlig avvik. Murer kledd med tresnittplater er ikke synlig utover pussede overflater, og kan derfor ikke vurderes nærmere på befaringsdagen.

-Utvendig registreres det enkelte riss/sprekker og noe avskalling i pussoverflate, som indikerer at det kan være bevegelser i muren. Ingen tegn på omfattende skader.

-Det har satt seg noe mose stedvis i utvendig mur.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Sprekkene viser ingen tegn på konstruksjonssvikt, og det er ikke unormalt å se dette i eldre murer.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere tiltak må i så fall vurderes etter lengre perioder med observasjon.
- Avskallet puss bør utbedres, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
- Mose anbefales rengjort.

Krypkjeller

Oppsummering

- Kjeller er delvis etablert under boligen, og det kan være at resterende rom under gulv i 1. etasje kan være en krypkjeller. Det er ikke kjent eller opplyst om adkomst til eventuell krypkjeller.
- Det er mistanke om svikt i gulv i kjøkken.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon og mistanke om skader.

Anbefalte tiltak

- Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.
- Det bør foretas åpninger av gulv i kjøkken i 1. etasje, og eventuelt utbedre skader.

Rom under terreng

Oppsummering

- Det registreres mineralutslag/misfarging i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.
- Det registreres tegn på råte/fuktskader i stubbloft/innvendig tak i jordkjeller, noe som tyder på tidvis høy luftfuktighet. Dette kan tyde på at det er for få ventiler, eller at de er holdt stengte i store deler av året. Luftfuktigheten ved befaring er på ca. 40% og under faregrensen for skadeutvikling, men dette kan endre seg ut fra tid på året og perioder med mye nedbør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.
- Observer skadene, og vurder tiltak for å sikre mot råte. I dag er det ikke tegn på konstruksjonssvikt.

Balkong, terrasse, platting: Platting, 1. etasje

Oppsummering

- Ingen vesentlig slitasje, men det er noe mose og grønske på overflater. Det vokser opp noe gress/ugress mellom enkelte bord.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det kan være hensiktsmessig å bruke ugressfjerner eller vurdere andre tiltak for å hindre vekster opp gjennom terrassebord.

Vinduer og dører

Oppsummering

- Det registreres høy slitasje på eldre vinduer og hovedinngangsdør.
- Enkelte innvendige dører fremstår med slitte overflater.
- Det blir registrert noe slitasje rundt dørhåndtak på nyere innerdører. Dette kommer erfaringsmessig av dårlig tilstrømming av håndtak.
- Baderomsdøren i 1. etasje har en skade/hull mot gangen. Det registreres også noe slitasje som følge av fuktig luft i bunnen av denne døren.
- Enkelte innvendige dører har tung åpne-/lukkefunksjon. Boddører i kjeller tar i karm og har behov for justering.
- Verandadørene fremstår med behov for bedre innfesting i vegg.
- Det er sprukket glass i hovedinngangsdør og 1 stuevindu i 2. etasje. 1 kjellervindu har knust glass.
- Det er manglende overflatebehandling av omramming på baderomsvinduer, samt ingen beslag/vannbrett over disse vinduene.
- Det er mosegrodd oppunder balkongdør ned mot balkonggulv i 2. etasje, og det er ikke montert beslag på undersiden av døren for god tetting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å renovere eldre vinduer og dører. Det står i kommuneplanen at vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares. Vinduer og dører yngre enn dette kan skiftes, så lenge følgende er oppfylt: Vinduer og dører skal utformes som kopier av de som skiftes ut med samme materialbruk. Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer. Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke.

Yttervegger

Oppsummering

- Utvendige fasader er værslitte og har en del avskallet maling.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- Ved gjennomføringsrør til varmepumpe er det åpning i veggen som ikke er tettet tilfredsstillende.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
- Slik avskalling som er registrert i kledningen, kan være et symptom på dårlig lufting. Det anbefales å undersøke muligheten for utbedring av lufting, men det kan være vanskelig eller umulig uten å skifte hele kledningen.
- Åpning i kledning ved varmepumpe må utbedres for å unngå skader.

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Kaldloft/kneloft

Oppsummering

- Det er ikke oppsatt stige for adkomst til kaldloft/møneloft, og dermed ikke undersøkt her ved befaringen. Eventuelt loftsrom i knevegg mellom bad og kneloft har ingen kjent adkomst og er ikke inspisert.
- Innvendige malte himlinger har stedvis noen tegn på støvkondens eller heksesot, som tyder på lite isolasjon og/eller manglende dampspørre. Ikke uvanlig å se i eldre bygninger som dette. Støvkondens/heksesot kjennetegnes som stedvise områder med misfarging i overflater som kan virke skjemmende, men dette er ikke farlig.
- Det er misfarging rundt avtrekkskanal ført over tak i kneloft. Boligen kan mangle dampspørre mot loft, og dette er noe som kan øke fuktbelastning mot loftsrom. Dermed er det ikke unormalt å se slik misfarging.

Anbefalte tiltak

- Kaldloft/møneloft bør inspiseres for å konkludere med tilstandsgrad. Det bør etableres inspeksjonsmulighet av konstruksjon mellom bad og kneloft, da det tyder på å være et loftsrom her.
- Heksesot/støvkondens er ikke farlig. Dårlig ventilasjon kan føre til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. For å bli kvitt heksesot må du kjenne årsaken til at det oppstår. Det hjelper ikke å bare male over eller vaske, da vil problemet etter all sannsynlighet komme tilbake. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Nærmere undersøkelser ved avtrekkskanal anbefales. Det bør vurderes å etablere dampspærre eller dampbrems i himlinger i 3. etasje, om dette ikke allerede er etablert. Et slikt tiltak vil være naturlig å vurdere i forbindelse med eventuelle oppussinger.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det er slitte og aldrende renner og nedløp.
- Det registreres noen drypplekkasjer fra taktrenner, og enkelte deformasjoner i nedløpene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Utette taktrenner bør utbedres. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik, men så lenge de er tette og har normal funksjon, er dette en vurderingssak opp til hver enkelt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Stige var ikke reist for å kunne inspisere konstruksjonen fra taknivå. Kontrollen fra bakken er begrenset med tanke på eventuelle svanker/skjevheter i konstruksjonen.
- Det er usikkerhet rundt lufteanordning. Med bakgrunn i alder og synlige forhold utvendig kan det være manglende eller begrenset lufting. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem per dags dato. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen inne på kaldloft, og ved kalde årstider, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

TG 2 på grunn av at lufting kan være begrenset eller manglende.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå og kaldloft, med tanke på eventuelle svanker/skjevheter eller andre forhold som kan ha betydning for konstruksjonen.
- Nærmere undersøkelser av eventuell lufteanordning anbefales. Ved dårlig lufting anbefales det på generelt grunnlag at dette utbedres, om mulig.

Taktekking

Oppsummering

- Stige var ikke reist for å å kunne inspisere tekkingen fra taknivå. Kontrollen fra bakken har begrensninger, og det anbefales nærmere undersøkelser.
- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Taktekking og underlagspapp vurderes å ha nådd en alder med usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder, samt stedvis mose på taket.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å undersøke tekkingen nærmere fra taknivå.
- Mose bør rengjøres. Slik mose kan forkorte levetiden på tekkingen.
- 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.

Oppsummering

- Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning i 1.- og 3. etasje, samt kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.
- Pipemur er innkledd/tildekket utover det som er tillatt.
- Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv i 2. etasje. Avstandskravet er 30 cm foran illegget på ovnen.
- Det var ikke reist noen stige, og pipa er ikke inspisert over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
- Det kan være hensiktsmessig med rehabilitering av pipeløp på grunn av alder, og tildekte pipevanger. Ved riktig rehabmetode kan kravet til synlige sider senkes til 2.
- Avstand til brennbart materiale må økes.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og det er oppvaskbenk i stål med nedfelt kum.

- Frontene foran vasken er stedvis svellet på grunn av vannsøl, men
- Gulvet har en del svank. Det kan være skader forårsaket av forhold i krypkjeller.
- Det er riss i noen flisfuger på vegg over benk. Riss/sprekker i fuger kan indikere bevegelser i underlaget som følge av dårlig stivhet eller at fliser har vært dårlig limt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Innredningen fungerer med påvist svelling. Utskiftinger må foretas for å lukke avvik.
- Gulv i kjøkken bør undersøkes nærmere, og eventuelt utbedres.
- Flisfuger med riss anbefales utbedret. Det kan være behov for å skifte ut enkelte fliser og/eller utbedre underlaget for å lukke avviket (vil kunne medføre større utskiftinger). Nærmere undersøkelser anbefales.

Kjøkken: 2. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Innredningen fremstår med noe bruksslitasje, men fungerer med dagens tilstand. Tiltak vurderes ikke nødvendig.
- Det registreres fuktskader på gulvet foran vask og oppvaskmaskin, samt stedvis noe svelling i skjøter.
- Det er sprekker i 1 flisfuge på vegg over benk mot komfyr. Fliser på vegg over benk mot nordvest har bom (løsnet flis, og sprekker i fuger). Riss/sprekker i fuger og løse flis kan indikere bevegelser i underlaget som følge av dårlig stivhet eller at fliser har vært dårlig limt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- For å lukke avvik på gulv, må det foretas utskiftinger. Gulvet fungerer likevel med dagens tilstand.
- Fliser og fuger med avvik anbefales utbedret. Det kan være behov for å skifte ut enkelte fliser og/eller utbedre underlaget for å lukke avviket (vil kunne medføre større utskiftinger). Nærmere undersøkelser anbefales.

Kjøkken: 3. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og det er oppvaskkum av stål med nedfelt kum.

-Innredningen vurderes å fremstå med normal tilstand i henhold til alder. Den har noe bruksslitasje, og til dels manglende løsninger som er forventbart på et kjøkken i dag.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-For å lukke avviket må innredningen oppgraderes, men den fungerer med dagens tilstand.

Oppsummering av avtrekk

-Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over kokesonen. Ventilering med åpning av vinduer/dører er ikke optimal.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Det bør undersøkes muligheten for å etablere mekanisk avtrekk ut fra kokesonen, for optimal ventilering.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

-Trappen mangler håndløpere. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

TG 2 på grunn av manglende håndløpere.

Anbefalte tiltak

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet.

Trapp: Trapp mellom 1.- og 3. etasje

Oppsummering

-Trappen mangler håndløper langs veggen. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

-Rekkverket har stedvis slark.

-Det er knirk i enkelte trinn.

-Rekkverket i 3. etasje er ca. 80 cm høyt, mot dagens krav på 90 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet.

-Rekkverket bør utbedres med tanke på slark.

-Knirk i trinn kan vurderes utbedret ved en eventuell renovring.

-Forhøyning av rekkverk anbefales, men er ikke et krav siden bygget er oppført før dagens krav tredde i kraft.

Avløpsrør

Oppsummering

-Deler av anlegget har nådd høy alder og har usikker restlevetid.

-Det klukker litt i avløp som tegn på at anlegget er dårlig luftet. Det blir ikke registrert lufting over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan være hensiktsmessig å kontakte en rørlegger for nærmere inspeksjon av rør og vurdering av tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Lufting over tak anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

- Eldre rør av kobber og jern har nådd en alder med usikker restlevetid.

TG 2 er satt for eldre vannrør.

Anbefalte tiltak

- Det kan være hensiktsmessig å kontakte en rørlegger for nærmere inspeksjon av rør og vurdering av tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral

Oppsummering

- Det er ikke utført service i senere år. Service anbefales utført annen hvert år.
- Alder på pumpa er usikker, og den kan ha nådd en alder med usikker restlevetid. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen på 198 liter er plassert i kjellerbod, som er et tørt rom.

- Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke annen lekkasjesikring.
- Det bemerkes at berederen nærmer seg en alder med usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til avløp eller annen lekkasjesikring ved bereder.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det foreligger også en eldre bereder som er tatt ut av bruk. Denne kan med fordel fjernes.

Ventilasjon

Oppsummering

- Enkelte rom har kun ventilering via åpning av vindu, men det registreres ikke tegn på at ventilasjonen er dårlig.

TG 2 på grunn av at ventilasjonen i flere oppholdsrom er begrenset.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt under flis ved dør. Denne måles til ca. 13 mm, mot kravet på 25 mm. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen vurderes å ville renne inn mot sluket.

-Plateskjøter i dusjsonen har symptom på delaminering i overflaten. Delaminering vil si at overflaten (som også utgjør tettesjiktet) har løsnet fra underlag av kryssfinér. Dette kan øke risikoen for inntrekk av fukt, og påfølgende skader ved dusjing direkte på vegg. Årsaken til delaminering kan være monteringsfeil, eller feil på produktet. Det er ikke påvist fuktskader i dag.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Det er ikke behov for tiltak 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 større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer ved dør.

-På grunn av påviste skader i plater i dusjsonen bør det tas i bruk et lukket dusjkabinett. Eventuelt må plater i dusjsonen utbedres, men dette kan medføre utskifting av flere plater i rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet rundt rørene.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (våtromsplater og membran under flis).

-Det registreres feil utførelse av våtromsplater i overgang mot bunnlist, da det mangler fugemasse mellom disse i våtsonen iht. krav i leggeanvisning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Påfør silikon rundt rør mot gulv for bedre sikkerhet. Dette erstatter ikke synlig membran over gulv, og kan krympe opp over tid.

-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.

-Påfør silikon mellom våtromsplater og bunnlist i våtsoner.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Skuffemekanisme på nederste skuff til servantskapet er skadet, og skuffen har dermed ikke tiltenkt funksjon.

-Øverste skuff på servantskapet har en skade i toppen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Skuffer må utbedres/skiftes for å lukke avviket.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen i borehull viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det er symptom på svelling i noen plateskjøter i dusjsonen. Dette kan komme av skader/delaminering i plateskjøter.

Anbefalte tiltak fukt

-På grunn av påviste skader i plater i dusjsonen bør det tas i bruk et lukket dusjkabinett. Eventuelt må plater i dusjsonen utbedres, men dette kan medføre utskifting av flere plater i rommet.

Oppsummering av overflater

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp sluk og god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
- Vinduet er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastning av fritt vann. Vær oppmerksom på at det kun bør brukes dusjkabinett som følge av dette.
- Det er noe misfarging i innvendig tak. Dette kan være et symptom på dårlig ventilering.
- Det registreres svimerker over reflektorovn.
- Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Dette kan komme av at kanalen er dårlig isolert, og at det har oppstått kondens.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med dagens fall til sluk. Tiltak er ikke påkrevd.
- Fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.
- Ventileringen i rommet bør utbedres. Rengjøring av misfarging i himling kan forsøkes etter dette.
- Løsning på reflektorovn bør utbedres. Det bemerkes likevel at misfargingen kan ha oppstått over lang tid.
- Nærmere undersøkelser av avtrekkskanal anbefales. Isolering av ventilasjonskanal på loft må eventuelt utbedres for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Tettesjikt av belegg og våtromsplater, samt slukløsning har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker.
- Rørgjennomføringer har usikker tetthet på grunn av alder på tettesjikt, og utførelse av gjennomføringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en renovering som følge av oppnådd alder.
- Sørg for god tetting rundt rørgjennomføringer.
- Fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Det mangler 1 dør på servantskapet.
- Det renner konstant vann fra sisternen ned i klosettet. Når toalettet renner, skyldes det ofte at det er for mye kalk i sisternen, pakningen på utløpsventilen lekker eller at spyleventilen eller innløpsventilen er defekt.
- Klosettet har slark i innfesting mot gulv.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Manglende dør på servantskap må etableres for å lukke avviket. Skapet fungerer med dagens tilstand.
- Innfesting av klosett, samt rennende vann fra sisterne bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er misfarging i innvendig tak, og kan være tegn på at ventilasjonen på badet kan være mangelfull.
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dør for optimal ventilering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Tettesjikt i rommet av belegg og våtromsplater har nådd en alder med usikker restlevetid.
- Sluk har ukjent alder og usikker restlevetid.
- Rørføringer er delvis kun tettet med silikonfugemasse. Dette erstatter ikke tilfredsstillende tettet belegg rundt rør, og vil erfaringsmessig krympe opp over tid.
- Våtromsplater er montert uten bunnlist, slik som er vanlig i dag. Det vurderes at platene er montert på en tid hvor dette ikke var vanlig. Løsningen er usikker med tanke på fukt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en renovering som følge av at tettesjikt og sluk kan ha nådd en alder med usikker restlevetid.
- Sørg for god tetting rundt rør.
- Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Dusjsettet er ødelagt, men det er mulig å bruke det. Funksjonen er ikke optimal.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Dusjsettet bør byttes eller utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

- Det er ulyd fra viften. Funksjonen er også noe usikker.
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Viften må utbedres.
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting, f. eks spalte i dørterskel.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger er av stål og registreres hengt over mønet eller med innfesting på mønet. Takstigen er av stål.

- Det er ikke reist stige, og utførelse av takstige og snøfangere er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser av snøfanger og takstige.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger kun tegninger av tilbygg/påbygg fra ca. 1946:

- Ved soverom mot sørvest er det inntegnet porter/dører, men disse foreligger ikke. Det vurderes at tegningene er endret etter opprinnelig plan, og at det derfor ble etablert soverom her. Dette fremkommer av tegningene.
- Kjellerens adkomst vurderes endret etter at tilbygget ble oppført. Det tyder på ha vært utvendig adkomst tidligere.
- Kjelleren vurderes å fremstå uten bruksendringer, men det er gjort noen endringer i romløsning. Utformingen av jordkjelleren er noe annerledes enn på tegning.
- Bad og trapperom i 1. etasje er etablert der det er byggemeldt wc, gang og soverom siden byggemelding, men er innenfor boligens hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspåliggt tiltak. Krav til størrelse og brukbarhet vurderes ivaretatt.
- Veranda og balkong foreligger ikke på tegninger.
- Opprinnelig romløsning i 2. etasje er noe endret. I hovedsak er det foretatt endringer innenfor boligens hoveddel, men et kott er i bruk som gang i dag. Dette er en mindre sak, men teknisk sett søknadspåliggt som endring fra tilleggsdel til hoveddel.
- I 3. etasje vurderes det at det er utført søknadspåliggt tiltak, som etablering av stue i byggemeldte kott, samt innredning av andre rom som betegnes som hoveddel utover det som vises på tegning.
- Fasadetegninger har noen mangler. Det vurderes at vinduer på bad kan være skiftet utover det som er lovlig, med tanke på plassering i vernesone. Det står i kommuneplan at: Vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares. Videre krav til utskifting er ytterligere beskrevet i kommuneplanen.
- Inndelingen av bruksenheter er noe usikker, med tanke på at 3. etasje har boligrom, og har vært utleid. 1.- og 2. etasje er betegnet som egne bruksenheter.
- Det foreligger restriksjoner på hva som er lovlig av utbedringer på fasader og tak. Kommuneplanen inneholder nærmere beskrivelser.

Med bakgrunn i nevnte avvik ovenfor, anbefales det å innhente ytterligere informasjon fra byggesakskontoret.

Øvrige bygg:

- Det foreligger ikke tegninger av uthus. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

- Det er i hovedsak ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998, men på grunn av flere bruksendringer i boligen kan opprinnelig godkjenning bortfalle. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon fra byggesakskontoret.

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

- Boligen har flere bruksenheter (etasjer med utleie for boligformål). Brannskille mellom bruksenheter er med bakgrunn i alder ikke etablert.
- Det er ikke kjent om det er etablert brannskille mot tilstøtende bolig. Ut fra gjeldende regler ved byggeår var ikke dette et krav.

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

- Alternativ rømningsvei fra 3. etasje er ikke tilfredsstillende. Det er krav til vindu som tilfredsstillende krav til rømning i minimum annen hvert oppholdsrom. Eventuelle rømningsvindu fra denne etasjen skal også ha rømningsstige på grunn av mer enn 5 meters høyde ned til bakken. Det kan også være krav om stige med ryggboyle.
- Jordkjeller har takhøyde under 1,9 m.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

- Det mangler røykvarsler i kjeller.
- Det er 3 brannslukkingsapparat i boligen.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

- Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
14.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ingri Beck Reithaug

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Robert Reithaug

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:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

-Taket er kun vurdert fra bakkenivå på grunn av manglende stige opp til taket. Kontrollen er derfor begrenset.

-Krypkjeller har ikke adkomst og er ikke inspisert.

-Det var ingen stige til kaldloft. Loftet er ikke inspisert.

-Bemerk at det kan være restriksjoner på hva som er lov av utbedringer og ikke. Det må foretas gjennomgang av kommuneplan før eventuelle utbedringstiltak iverksettes på fasader og tak.

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Flanderborg 3, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 161 Bruksnr: 91 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1908 - Nøyaktig byggeår er ikke angitt. Årstallet er hentet fra matrikkelrapport, og er ifølge denne en nymatrikulering av grunneiendommen. Derfor er nøyaktig byggeår noe usikkert.

Boligtype: Tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Horisontaldelt tomannsbolig med loftsetasje brukt til utleie, oppført i tre etasjer over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i naturstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer/tre, og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skifereternitt. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer er hovedsaklig av eldre type med enkle og koblede glass, samt 2 nyere vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Badet i 1. etasje ble oppgradert.	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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig	208	208	0	0	30
Uthus	14	0	14	0	0
Totalt m²	222	208	14	0	30

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	23	23	0	0	0
1. etasje	68	68	0	0	28
2. etasje	68	68	0	0	2
3. etasje	49	49	0	0	0
Totalt m²	208	208	0	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	67	49	18
Totalt m²	67	49	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	23	0	23		BRA-i: 3 boder, gang, jordkjeller, kott.
1. etasje	68	68	0	BRA-i: Hall, trapperom, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, spisestue.	BRA-e: Utvendig bod.
2. etasje	68	68	0	BRA-i: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, 2 ganger.	
3. etasje	49	46	3	BRA-i: Stue, kjøkken, bad, soverom, 2 ganger.	BRA-i: Bod, kott, 2 kneloft.
Totalt m²	208	182	26		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		BRA-e: 3 boder.
Totalt m²	14	0	14		

Kommentar til arealberegning

-Jordkjeller er ikke målbar pga takhøyde under 190 cm, mens utvendig bod i 1. etasje ikke er målbar på grunn av at rommet er for smalt (<60 cm). Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbar bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

-Deler av arealet i 3. etasje er ikke målbar pga. lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbar areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbar bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

TBA:

-Veranda, 1. etasje: 2m².

-Platting, 1. etasje: 26m².

-Balkong, 2. etasje: 2m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Det er ukjent om det er utført arbeider med tanke på drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrengt rundt boligen er av asfalt og grus mot gatene. Terreng er av singel eller grus i gårdsplassen.

-Eventuell drenering vurderes å ha nådd en høy alder, og har begrenset funksjon. Grunnmursplast ble først vanlig på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det er ikke kjent hvilken type drenering eller fuktsikring som finnes. Ut fra alder kan det mangle fuktsikring av muren, utover at det eventuelt kan være etablert steinsatt grøft rundt bygget.

-Det registreres salt/kalkutslag og noe misfarging på innvendig grunnmursflater. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Påviste forhold vurderes ikke å ha vesentlig betydning så lenge kjelleren kun benyttes som grovkjeller.

-Krypkjeller har ikke adkomst og er ikke vurdert med tanke på innvendige forhold. Utvendig er det registrert tegn på flatt terreng inne i gårdsplassen, som kan øke fuktbelastning på grunnmur/krypkjeller. Det er vurdert tilstrekkelig fall fra resterende fasader. Det bemerkes at terreng under platting ikke kan kontrolleres tilstrekkelig.

-Det mangler utkast ved 1 nedløp, og kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur på grunn av delvis flatt terreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil også være avgjørende. Det kan også være vanskelig å etablere drenering/fuktsikring på bygninger som ligger i dette området. Vegger og gulv må holdes fritt eksponerte, og god utlufting må ivaretas.

-Det kan være behov for drenerende tiltak der hvor det er flatt terreng inn mot bygget. Undersøk muligheten for dette, og eventuelt hvilke tiltak som kan utføres.

-Sørg for å etablere utkast på taknedløp hvor dette mangler, og eventuelt lede takvann bort fra bygget.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Gulv på grunn

Grunnmur i kjeller er oppført som av støpt betongmur med innvendig kledning av tresnittplater og støpt gulv på grunn i bodarealer. Kjellergang og jordkjeller har i hovedsak grunnmurer av naturstein. Det er delvis støpt gulv, og delvis jordgulv her.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

NGUs løsmassekart viser at grunnen er av ukjent fyllmasse.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Synlige grunnmursflater innvendig av naturstein fremstår uten vesentlig avvik. Murer kledd med tresnittplater er ikke synlig utover pussede overflater, og kan derfor ikke vurderes nærmere på befaringsdagen.

-Utvendig registreres det enkelte riss/sprekker og noe avskalling i pussoverflate, som indikerer at det kan være bevegelser i muren. Ingen tegn på omfattende skader.

-Det har satt seg noe mose stedvis i utvendig mur.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Sprekkene viser ingen tegn på konstruksjonssvikt, og det er ikke unormalt å se dette i eldre murer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere tiltak må i så fall vurderes etter lengre perioder med observasjon.

-Avskallet puss bør utbedres, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

-Mose anbefales rengjort.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

-Kjeller er delvis etablert under boligen, og det kan være at resterende rom under gulv i 1. etasje kan være en krypkjeller. Det er ikke kjent eller opplyst om adkomst til eventuell krypkjeller.

-Det er mistanke om svikt i gulv i kjøkken.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon og mistanke om skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

-Det bør foretas åpninger av gulv i kjøkken i 1. etasje, og eventuelt utbedre skader.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng Grovkjeller

Deler av kjelleren har betongvegger kledd innvendig med pussede tresonittplater (isolasjon). Resterende overflater er fritt eksponerte murer av naturstein/betong. Gulv er i hovedsak støpte, og med jordgulv i 1 rom.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

-Det registreres mineralutslag/misfarging i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

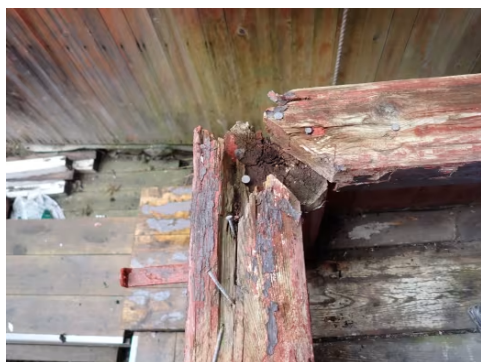
-Det registreres tegn på råte/fuktskader i stubbloft/innvendig tak i jordkjeller, noe som tyder på tidvis høy luftfuktighet. Dette kan tyde på at det er for få ventilert, eller at de er holdt stengte i store deler av året. Luftfuktigheten ved befaring er på ca. 40% og under faregrensen for skadeutvikling, men dette kan endre seg ut fra tid på året og perioder med mye nedbør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.
- Observer skadene, og vurder tiltak for å sikre mot råte. I dag er det ikke tegn på konstruksjonssvikt.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda, 1. etasje



Type Balkong

Det er etablert en veranda med tilkomst fra gang og terreng i 1. etasje. Verandaen er oppført av tre, men noe usikkert om dette er impregneret. Det er etablert rekkverk i malt tre. Delen utenfor døren er av skifer over natursteinfundament, og med trapp av naturstein med skifertrinn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Det er en aldrende konstruksjon. Ukjent oppføringsår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

- Det er råte i deler av rekkverket av tre.
- Plasseringen av stolper under veranda kan medføre skader i treverket som følge av at de kan trekke fukt.
- Det er ikke etablert rekkverk i trapp, og det er kun 1 håndløper.
- Rekkverket måles til 72 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Det er generelt slitte overflater, og konstruksjonsdeler har nådd en høy alder.

TG 3 på grunn av råte i rekkverk, og manglende rekkverk i trapp.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes. Det utelukkes ikke behov for større utskiftinger, da det er noe usikkert om dette kan utbedres lokalt.
- Etablering av rekkverk og ekstra i trapp anbefales for bedre sikkerhet.
- Rekkverk på veranda er av en høyde hvor det anbefales forhøyning av rekkverket.
- Kostnadsestimatet er kun satt for utbedring av råte i rekkverk av tre og etablering av rekkverk i trapp.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Platting, 1. etasje



Type Platting

Det er etablert en markplatting av impregneret tre inne i bakgården.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Plattingen vurderes av nyere årgang, men oppføringsår er ikke kjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

-Ingen vesentlig slitasje, men det er noe mose og grønske på overflater. Det vokser opp noe gress/ugress mellom enkelte bord.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Det kan være hensiktsmessig å bruke ugressfjerner eller vurdere andre tiltak for å hindre vekster opp gjennom terrassebord.



6.7 Balkong, terrasse, platting: Balkong, 2. etasje



Type Balkong

Det er etablert en balkong med tilkomst fra gang i 2. etasje. Balkongen er oppført i tre med tekking av sinkplater. Det er etablert rekkverk i malt tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Det er en aldrende konstruksjon. Ukjent oppføringsår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Ja

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

- Det er råte i noe av rekkverket.
- Gulvet er litt mykt, men det er ikke registrert konstruksjonssvikt.
- Tekkingen på gulv har nådd en alder med usikker restlevetid.
- Det er generelt slitte overflater, og konstruksjonsdeler har nådd en høy alder.
- Oppunder balkongdør har det blitt mosegroing, som tyder på at det til tider forekommer en del fukt her. Mose øker risiko for skadeutvikling.

TG 3 på grunn av råte i rekkverk.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes. Det utelukkes ikke behov for større utskiftninger, da det er noe usikkert om dette kan utbedres lokalt. Kostnadsestimatet er kun satt for utbedring av råte.
- Det bør vurderes nærmere undersøkelser av gulvet med tanke på alder, og usikkerhet rundt konstruksjonsoppbygging.
- Overvåk situasjonen jevnlig. Tettesjiktet har usikker restlevetid og må skiftes for å oppnå TG 1. Det er imidlertid usikkert når dette er nødvendig.
- Overflatebehandlinger, og eventuelt andre utbedringer av treoverflater anbefales.
- Rengjøring av mose, og eventuelt utbedring av utførelsen ved dør anbefales.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med enkle og koblede glass, samt 2-lags glass. -Malt hovedinngangsdør med enkelt glass. -Malte balkongdører med 2-lags glass. -Innvendige dører er av malte fyllingsdører, malte tredører og finerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det registreres enkelte innerdører av nyere årgang i 1. etasje. Det vurderes at dørene kan ha vært montert i ca. 2008, da badet ble oppgradert. -Verandadører i 1.- og 2. etasje er av nyere dato. -Vinduer på bad med 2-lags glass er fra 2008 og 2011. -Det ble montert nye håndtak på verandadører i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, 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

- Det registreres høy slitasje på eldre vinduer og hovedinngangsdør.
- Enkelte innvendige dører fremstår med slitte overflater.
- Det blir registrert noe slitasje rundt dørhåndtak på nyere innerdører. Dette kommer erfaringsmessig av dårlig tilstrømming av håndtak.
- Baderomsdøren i 1. etasje har en skade/hull mot gangen. Det registreres også noe slitasje som følge av fuktig luft i bunnen av denne døren.
- Enkelte innvendige dører har tung åpne-/lukkefunksjon. Boddører i kjeller tar i karm og har behov for justering.
- Verandadørene fremstår med behov for bedre innfesting i vegg.
- Det er sprukket glass i hovedinngangsdør og 1 stuevindu i 2. etasje. 1 kjellervindu har knust glass.
- Det er manglende overflatebehandling av omramming på baderomsvinduer, samt ingen beslag/vannbrett over disse vinduene.
- Det er mosegrodd oppunder balkongdør ned mot balkonggulv i 2. etasje, og det er ikke montert beslag på undersiden av døren for god tetting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å renovere eldre vinduer og dører. Det står i kommuneplanen at vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares. Vinduer og dører yngre enn dette kan skiftes, så lenge følgende er oppfylt: Vinduer og dører skal utformes som kopier av de som skiftes ut med samme materialbruk. Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme, utvendig hjørnebeslag, tidsriktige hengsler og med utadslående vinduer. Metallbeslag på vinduer og dører samt ventiler i karm tillates ikke.

6.9 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjonen vurderes oppført av laftet tømmer i opprinnelig del, og av trekonstruksjon med ukjent utførelse på tilbygd del av boligen. Fasadene er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tilbygget ble oppført i ca. 1946.	
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>-Utvendige fasader er værslitte og har en del avskallet maling.</p> <p>-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.</p> <p>-Ved gjennomføringsrør til varmepumpe er det åpning i veggen som ikke er tettet tilfredsstillende.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>-Slik avskalling som er registrert i kledningen, kan være et symptom på dårlig lufting. Det anbefales å undersøke muligheten for utbedring av lufting, men det kan være vanskelig eller umulig uten å skifte hele kledningen.</p> <p>-Åpning i kledning ved varmepumpe må utbedres for å unngå skader.</p>	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/kneloft

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Innvendig konstruksjon over boligen er utført med delvis møneloft/kaldloft over flate himlinger, og kneloft ut mot knevegger. Takkonstruksjon er av tre med ukjent utførelse, men det tyder på at den er oppført av en eldre type takstoler. Synlige konstruksjoner er isolert over varme rom.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

- Det er ikke oppsatt stige for adkomst til kaldloft/møneloft, og dermed ikke undersøkt her ved befaringen. Eventuelt loftsrom i knevegg mellom bad og kneloft har ingen kjent adkomst og er ikke inspisert.
- Innvendige malte himlinger har stedvis noen tegn på støvkondens eller heksesot, som tyder på lite isolasjon og/eller manglende dampspærre. Ikke uvanlig å se i eldre bygninger som dette. Støvkondens/heksesot kjennetegnes som stedvise områder med misfarging i overflater som kan virke skjæmmende, men dette er ikke farlig.
- Det er misfarging rundt avtrekkskanal ført over tak i kneloft. Boligen kan mangle dampspærre mot loft, og dette er noe som kan øke fuktbelastning mot loftsrom. Dermed er det ikke unormalt å se slik misfarging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Kaldloft/møneloft bør inspiseres for å konkludere med tilstandsgrad. Det bør etableres inspeksjonsmulighet av konstruksjon mellom bad og kneloft, da det tyder på å være et loftsrom her.
- Heksesot/støvkondens er ikke farlig. Dårlig ventilasjon kan føre til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. For å bli kvitt heksesot må du kjenne årsaken til at det oppstår. Det hjelper ikke å bare male over eller vaske, da vil problemet etter all sannsynlighet komme tilbake. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Nærmere undersøkelser ved avtrekkskanal anbefales. Det bør vurderes å etablere dampspærre eller dampbrems i himlinger i 3. etasje, om dette ikke allerede er etablert. Et slikt tiltak vil være naturlig å vurdere i forbindelse med eventuelle oppussinger.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er takrenner og nedløp utført i malt metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt utskiftinger etter byggeår, men ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

- Det er slitte og aldrende renner og nedløp.
 - Det registreres noen drypplekkasjer fra takrenner, og enkelte deformasjoner i nedløpene.
- TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Utette takrenner bør utbedres. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik, men så lenge de er tette og har normal funksjon, er dette en vurderingssak opp til hver enkelt.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon er av tre med ukjent utførelse, men det tyder på at den er oppført av en eldre type takstoler.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

-Stige var ikke reist for å kunne inspisere konstruksjonen fra taknivå. Kontrollen fra bakken er begrenset med tanke på eventuelle svanker/skjevheter i konstruksjonen.
-Det er usikkerhet rundt lufteanordning. Med bakgrunn i alder og synlige forhold utvendig kan det være manglende eller begrenset lufting. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem per dags dato. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen inne på kaldloft, og ved kalde årstider, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

TG 2 på grunn av at lufting kan være begrenset eller manglende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser anbefales fra taknivå og kaldloft, med tanke på eventuelle svanker/skjevheter eller andre forhold som kan ha betydning for konstruksjonen.
-Nærmere undersøkelser av eventuell lufteanordning anbefales. Ved dårlig lufting anbefales det på generelt grunnlag at dette utbedres, om mulig.

6.13 Taktekking



Type tekking	Annet
Taket er tekket med skifereternitt eller lignende materiale.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket vurderes å være tekket om etter opprinnelig byggeår, men det er ukjent når.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

- Stige var ikke reist for å kunne inspisere tekkingen fra taknivå. Kontrollen fra bakken har begrensninger, og det anbefales nærmere undersøkelser.
- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Taktekking og underlagspapp vurderes å ha nådd en alder med usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder, samt stedvis mose på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å undersøke tekkingen nærmere fra taknivå.
- Mose bør rengjøres. Slik mose kan forkorte levetiden på tekkingen.
- 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.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ikke kontrollerbart

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av utstyr på tak

Snøfanger er av stål og registreres hengt over mønet eller med innfesting på mønet. Takstigen er av stål.

- Det er ikke reist stige, og utførelse av takstige og snøfanger er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales nærmere undersøkelser av snøfanger og takstige.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Måling i kjøkken

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Det er delvis støpt gulv i kjeller. Etasjeskillere og gulvkonstruksjon mot det som kan være krypkjeller under gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Kjeller:

Rom i kjeller er ikke målt eller vurdert med tanke på skjevheter da de ikke er i bruk som oppholdsrom.

1. etasje:

Det ble målt med laser på stue og på kjøkken. Måling i kjøkken viser en total høydeforskjell på ca. 57 mm over hele rommet, og ca. 40 mm innenfor 2 meters avstand. Måling i stue viser ingen vesentlig avvik.

2. etasje:

Det ble målt med laser i kjøkken og stue. I kjøkken er det påvist en total høydeforskjell på ca. 20 mm. I stue er det en total høydeforskjell på ca. 38 mm.

3. etasje:

Det ble målt med laser i stue og kjøkken. Det er påvist en total høydeforskjell på ca. 20 mm i stue. Måling i kjøkken viser ingen vesentlig avvik

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik på kjøkken i 1. etasje, og stue i 2. etasje på over 30 mm totalt, samt lokalt avvik over 20 mm i kjøkken i 1. etasje. TG 3 er satt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik. Måling i kjøkken i 1. etasje er på totalt ca. 57 mm, og ca. 40 mm innenfor 2 meters avstand. Måling i stue i 2. etasje er på ca. 38 mm.

-Som kommer skjevheter av ujevn dimensjonering eller dårlig nivellering i eldre konstruksjoner. Det vurderes at det kan være svikt i gulv på kjøkken. Det er målt stor høydeforskjell her, og det kan være krypkjeller under gulvet, som kan være en skadeutsatt konstruksjon.

-Stikkmålinger i enkelte rom utover dette viser totale avvik på mellom 15 og 30 mm. Dette er påvist i kjøkken i 2. etasje og stue i 3. etasje.

-Det registreres stedvis knirk i gulv.

TG 3 er satt for skjevheter over 30 mm, samt tegn på svikt i kjøkkengulv.

TG 2 settes for høydeforskjeller mellom 15-30 mm, samt knirk i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å avdekke årsak til påviste svekkelser i kjøkken i 1. etasje må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Kostnadsestimater er satt for dette, men det er usikkert hva utbedringer eventuelt vil koste før konstruksjonen er åpnet.

-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. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Knirk anbefales også eliminert ved eventuelle renoveringer.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Teglsteinspipe som kan være fra byggeår. Sotluke er etablert på soverom i 1. etasje.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovner i alle stuer (1 i hver etasje).	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

- Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning i 1.- og 3. etasje, samt kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.
- Pipemur er innkledd/tildekket utover det som er tillatt.
- Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv i 2. etasje. Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovnen.
- Det var ikke reist noen stige, og pipa er ikke inspisert over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
- Det kan være hensiktsmessig med rehabilitering av pipeløp på grunn av alder, og tildekte pipevanger. Ved riktig rehabmetode kan kravet til synlige sider senkes til 2.
- Avstand til brennbart materiale må økes.

6.17 Kjøkken: 1. etasje



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og det er oppvaskbenk i stål med nedfelt kum.

- Frontene foran vasken er stedvis svullet på grunn av vannsøl, men
- Gulvet har en del svank. Det kan være skader forårsaket av forhold i krypkjeller.
- Det er riss i noen flisfuger på vegg over benk. Riss/sprekker i fuger kan indikere bevegelser i underlaget som følge av dårlig stivhet eller at fliser har vært dårlig limt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Innredningen fungerer med påvist svelling. Utskiftinger må foretas for å lukke avvik.
- Gulv i kjøkken bør undersøkes nærmere, og eventuelt utbedres.
- Flisfuger med riss anbefales utbedret. Det kan være behov for å skifte ut enkelte fliser og/eller utbedre underlaget for å lukke avviket (vil kunne medføre større utskiftinger). Nærmere undersøkelser anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekksviften har begrenset funksjon	

6.18 Kjøkken: 2. etasje



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Innredningen fremstår med noe bruksslitasje, men fungerer med dagens tilstand. Tiltak vurderes ikke nødvendig.
- Det registreres fuktskader på gulvet foran vask og oppvaskmaskin, samt stedvis noe svelling i skjøter.
- Det er sprekker i 1 flisfuge på vegg over benk mot komfyr. Fliser på vegg over benk mot nordvest har bom (løsnet flis, og sprekker i fuger). Riss/sprekker i fuger og løse flis kan indikere bevegelser i underlaget som følge av dårlig stivhet eller at fliser har vært dårlig limt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- For å lukke avvik på gulv, må det foretas utskiftinger. Gulvet fungerer likevel med dagens tilstand.
- Fliser og fuger med avvik anbefales utbedret. Det kan være behov for å skifte ut enkelte fliser og/eller utbedre underlaget for å lukke avviket (vil kunne medføre større utskiftinger). Nærmere undersøkelser anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.19 Kjøkken: 3. etasje

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det er innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og det er oppvaskkum av stål med nedfelt kum.

-Innredningen vurderes å fremstå med normal tilstand i henhold til alder. Den har noe bruksslitasje, og til dels manglende løsninger som er forventbart på et kjøkken i dag.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-For å lukke avviket må innredningen oppgraderes, men den fungerer med dagens tilstand.

Avtrekk

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

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over kokesonen. Utlufting foregår ved åpning av vinduer/dører.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

-Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over kokesonen. Ventilering med åpning av vinduer/dører er ikke optimal.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Det bør undersøkes muligheten for å etablere mekanisk avtrekk ut fra kokesonen, for optimal ventilering.

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det foreligger kun tegninger av tilbygg/påbygg fra ca. 1946:

-Ved soverom mot sørvest er det inntegnet porter/dører, men disse foreligger ikke. Det vurderes at tegningene er endret etter opprinnelig plan, og at det derfor ble etablert soverom her. Dette fremkommer av tegningene.

-Kjellerens adkomst vurderes endret etter at tilbygget ble oppført. Det tyder på ha vært utvendig adkomst tidligere.

-Kjelleren vurderes å fremstå uten bruksendringer, men det er gjort noen endringer i romløsning. Utformingen av jordkjelleren er noe annerledes enn på tegning.

-Bad og trapperom i 1. etasje er etablert der det er byggemeldt wc, gang og soverom siden byggemelding, men er innenfor boligens hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak. Krav til størrelse og brukbarhet vurderes ivaretatt.

-Veranda og balkong foreligger ikke på tegninger.

-Opprinnelig romløsning i 2. etasje er noe endret. I hovedsak er det foretatt endringer innenfor boligens hoveddel, men et kott er i bruk som gang i dag. Dette er en mindre sak, men teknisk sett søknadspliktig som endring fra tilleggsdel til hoveddel.

-I 3. etasje vurderes det at det er utført søknadspliktige tiltak, som etablering av stue i byggemeldte kott, samt innredning av andre rom som betegnes som hoveddel utover det som vises på tegning.

-Fasadetegninger har noen mangler. Det vurderes at vinduer på bad kan være skiftet utover det som er lovlig, med tanke på plassering i vernesone. Det står i kommuneplan at: Vinduer og dører eldre enn 1960 skal bevares. Videre krav til utskifting er ytterligere beskrevet i kommuneplanen.

-Inndelingen av bruksenheter er noe usikker, med tanke på at 3. etasje har boligrom, og har vært utleid. 1.- og 2. etasje er betegnet som egne bruksenheter.

-Det foreligger restriksjoner på hva som er lovlig av utbedringer på fasader og tak.

Kommuneplanen inneholder nærmere beskrivelser.

Med bakgrunn i nevnte avvik ovenfor, anbefales det å innhente ytterligere informasjon fra byggesakskontoret.

Øvrige bygg:

-Det foreligger ikke tegninger av uthus. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

-Boligen har flere bruksenheter (etasjer med utleie for boligformål). Brannskille mellom bruksenheter er med bakgrunn i alder ikke etablert.

-Det er ikke kjent om det er etablert brannskille mot tilstøtende bolig. Ut fra gjeldende regler ved byggeår var ikke dette et krav.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

-Det er i hovedsak ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998, men på grunn av flere bruksendringer i boligen kan opprinnelig godkjenning bortfalle. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon fra byggesakskontoret.

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

-Alternativ rømningsvei fra 3. etasje er ikke tilfredsstillende. Det er krav til vindu som tilfredsstillende krav til rømning i minimum annen hvert oppholdsrom. Eventuelle rømningsvindu fra denne etasjen skal også ha rømningsstige på grunn av mer enn 5 meters høyde ned til bakken. Det kan også være krav om stige med ryggbøyle.

-Jordkjeller har takhøyde under 1,9 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende røykvarsler

-Det mangler røykvarsler i kjeller.

-Det er 3 brannslukkingsapparat i boligen.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?

Ja

-Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.

6.21 Trapp: Kjellertrapp



Beskrivelse

Kjellertrappen er en lukket tretrapp i lakkert utførelse.

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?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

-Trappen mangler håndløpere. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

TG 2 på grunn av manglende håndløpere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet.

6.22 Trapp: Trapp mellom 1.- og 3. etasje



Beskrivelse

Trapp mellom 1.- og 3. etasje er en lukket tretrapp. Trinn har beleg, og det er et malt rekkverk av tre. Det er etablert håndløper på 1 side.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

- Trappen mangler håndløper langs veggen. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.
- Rekkverket har stedvis slark.
- Det er knirk i enkelte trinn.
- Rekkverket i 3. etasje er ca. 80 cm høyt, mot dagens krav på 90 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet.
- Rekkverket bør utbedres med tanke på slark.
- Knirk i trinn kan vurderes utbedret ved en eventuell renovering.
- Forhøyning av rekkverk anbefales, men er ikke et krav siden bygget er oppført før dagens krav tredde i kraft.

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Det registreres rør av plast og støpejern. Staking kan foretas på kloakkstamme i kjeller, samt i sluk og andre avløp. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

- Det er foretatt arbeider etter opprinnelig byggeår. Noe usikker alder på avløpsrørene i boligen.
- Av kjente arbeider er det lagt nytt avløpsrør fra bad gjennom etasjeskiller og ned i kjeller i 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

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

- Deler av anlegget har nådd høy alder og har usikker restlevetid.
- Det klukker litt i avløp som tegn på at anlegget er dårlig luftet. Det blir ikke registrert lufting over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det kan være hensiktsmessig å kontakte en rørlegger for nærmere inspeksjon av rør og vurdering av tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Lufting over tak anbefales etablert.

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber, Jern
Vannrør er i hovedsak av kobber, og er delvis isolerte. Det registreres enkelte plastrør (rør-i-rør) ledet fra kjeller gjennom etasjeskiller. Hovedstoppekran er plassert i jordkjeller. Det er offentlig vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det registreres enkelte vannrør av plast (rør-i-rør) av nyere årgang. Av kjente arbeider ble det lagt nye vannrør inn til badet i 1. etasje i 2008. -Det registreres at vannrør av plast (rør-i-rør) inn til kjøkken er byttet. Det er ikke kjent alder på disse. -Vannrør av kobber er av forskjellig dato. Ukjent når de er blitt skiftet, men de er delvis av eldre dato.	
Er det etablert fordelserskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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
-Eldre rør av kobber og jern har nådd en alder med usikker restlevetid. TG 2 er satt for eldre vannrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan være hensiktsmessig å kontakte en rørlegger for nærmere inspeksjon av rør og vurdering av tiltak. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.25 Elektrisk

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

Delvis skjult elektrisk anlegg. Av sikringsskap er det i:

- 1. etasje: Sikringsskap med automatsikringer i gang.
- 2. etasje: Sikringsskap med automatsikringer i gang.
- 3. etasje: Sikringsskap med automatsikringer, samt hovedinntak med skrusikringer i kneloft.

Av kjente arbeider er det:

- Foretatt installasjon ved fornying av bad i 1. etasje i 2008.
- I 2021 ble det foretatt oppdeling av eksisterende kurs, samt montert ny sikring for gang og kjøkken i 2. etasje.
- Det er ukjent omfang av andre arbeider som er utført på anlegget.

Av dokumentasjon er det fremlagt:

- Samsvarserklæring for arbeider utført i 2021.
- I 2024 ble det utført et eltilsyn av Omexom Elsikkerhet AS i regi av Røros E-verk. Det ble påvist 6 avvik, og det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er lukket. Samsvarserklæring for utførte arbeider er ikke fremlagt.

TG 1 er satt med bakgrunn i lukket tilsynssak. Denne kontrollen er gyldig i 5 år, men er ikke sammenstilt med en utvidet elkontroll.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en varmpumpe på stue i 2. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa er montert etter byggeår, men det er ikke kjent når.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent. Service anbefales utført annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

- Det er ikke utført service i senere år. Service anbefales utført annen hvert år.
- Alder på pumpa er usikker, og den kan ha nådd en alder med usikker restlevetid. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 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
Berederen på 198 liter er plassert i kjellerbod, som er et tørt rom. -Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke annen lekkasjesikring. -Det bemerkes at berederen nærmer seg en alder med usikker restlevetid. TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til avløp eller annen lekkasjesikring ved bereder. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. -Det foreligger også en eldre bereder som er tatt ut av bruk. Denne kan med fordel fjernes.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Enkelte rom har etablert ventilering med ventiler i yttervegg. Utover dette ventileres boligen med åpning av vinduer.	

-Enkelte rom har kun ventilering via åpning av vindu, men det registreres ikke tegn på at ventilasjonen er dårlig.

TG 2 på grunn av at ventilasjonen i flere oppholdsrom er begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.29 Våtrom: Bad, 1. etasje



Referansenivå på måling av topp gulv ved dør = 3 cm. Høyde til overkant membran under flis blir derfor ca. 13 mm



Skade i skjøt

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Rommet ble oppgradert med nye overflater, tettesjikt, sluk og innredning i 2008.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt under flis ved dør. Denne måles til ca. 13 mm, mot kravet på 25 mm. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen vurderes å ville renne inn mot sluket.

-Plateskjøter i dusjsonen har symptom på delaminering i overflaten. Delaminering vil si at overflaten (som også utgjør tettesjiktet) har løsnet fra underlag av kryssfinér. Dette kan øke risikoen for inntrekk av fukt, og påfølgende skader ved dusjing direkte på vegg. Årsaken til delaminering kan være monteringsfeil, eller feil på produktet. Det er ikke påvist fuktskader i dag.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Manglende silikon mellom plate og bunnlist



Skade i skuffefront



Anbefalte tiltak overflater

-Det er ikke behov for tiltak 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 større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer ved dør.

-På grunn av påviste skader i plater i dusjsonen bør det tas i bruk et lukket dusjkabinett. Eventuelt må plater i dusjsonen utbedres, men dette kan medføre utskifting av flere plater i rommet.

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 uttetheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet rundt rørene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (våtromsplater og membran under flis).
- Det registreres feil utførelse av våtromsplater i overgang mot bunnlist, da det mangler fugemasse mellom disse i våtsonen iht. krav i leggeanvisning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Påfør silikon rundt rør mot gulv for bedre sikkerhet. Dette erstatter ikke synlig membran over gulv, og kan krympe opp over tid.
- 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.
- Påfør silikon mellom våtromsplater og bunnlist i våtsoner.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert veggmontert klosett med innebygd sisterner, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

-Skuffemekanisme på nederste skuff til servantskapet er skadet, og skuffen har dermed ikke tiltenkt funksjon.

-Øverste skuff på servantskapet har en skade i toppen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Skuffer må utbedres/skiftes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen i borehull viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det er symptom på svelling i noen plateskjøter i dusjsonen. Dette kan komme av skader/delaminering i plateskjøter.

Anbefalte tiltak fukt

-På grunn av påviste skader i plater i dusjsonen bør det tas i bruk et lukket dusjkabinett. Eventuelt må plater i dusjsonen utbedres, men dette kan medføre utskifting av flere plater i rommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Våtrom: Bad, 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Badet er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men fremstår som aldrende. Ukjent oppgraderingsår.



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
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

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp sluk og god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
- Vinduet er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastning av fritt vann. Vær oppmerksom på at det kun bør brukes dusjkabinett som følge av dette.
- Det er noe misfarging i innvendig tak. Dette kan være et symptom på dårlig ventilering.
- Det registreres svimerker over reflektorovn.
- Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Dette kan komme av at kanalen er dårlig isolert, og at det har oppstått kondens.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med dagens fall til sluk. Tiltak er ikke påkrevd.
- Fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.
- Ventileringen i rommet bør utbedres. Rengjøring av misfargingen i himling kan forsøkes etter dette.
- Løsning på reflektorovn bør utbedres. Det bemerkes likevel at misfargingen kan ha oppstått over lang tid.
- Nærmere undersøkelser av avtrekkskanal anbefales. Isolering av ventilasjonskanal på loft må eventuelt utbedres for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader.

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?	Ja
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

- Tettesjikt av belegg og våtromsplater, samt slukløsning har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker.
- Rørgjennomføringer har usikker tetthet på grunn av alder på tettesjikt, og utførelse av gjennomføringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en renovering som følge av oppnådd alder.
- Sørg for god tetting rundt rørgjennomføringer.
- Fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

- Det mangler 1 dør på servantskapet.
- Det renner konstant vann fra sisternen ned i klosettet. Når toalettet renner, skyldes det ofte at det er for mye kalk i sisternen, pakningen på utløpsventilen lekket eller at spyleventilen eller innløpsventilen er defekt.
- Klosettet har slark i innfesting mot gulv.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Manglende dør på servantskap må etableres for å lukke avviket. Skapet fungerer med dagens tilstand.
- Innfesting av klosett, samt rennende vann fra sisternen bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det er misfarging i innvendig tak, og kan være tegn på at ventilasjonen på badet kan være mangelfull.
- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dør for optimal ventilering.

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 gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.31 Våtrom: Bad, 3. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet fremstår med belegg på gulv, og på vegger er det våtromsplater og panel. Bak servanten er det belagt med flis. I himling er det panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Det vurderes at badet er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men ukjent når.

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

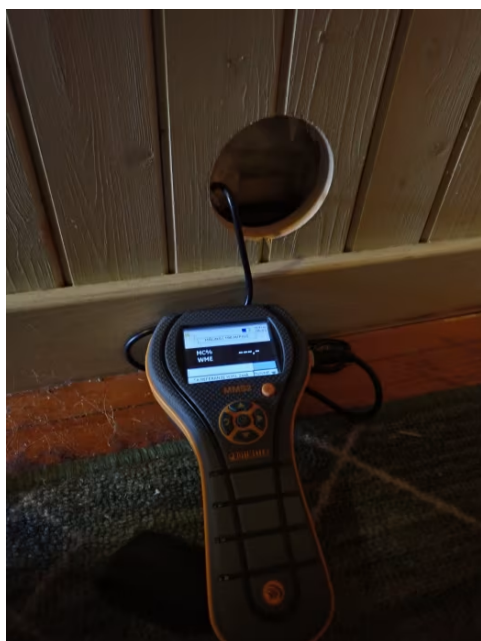
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei



Oppsummering av overflater**TG-3**

- Det er stedvis motfall fra sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. dårlig fall/motfall.
- Høydeforskjell mellom topp tettesjikt (oppkant) ved dør og topp sluk er ikke tilfredsstillende mot kravet på 25 mm høydeforskjell.
- Det er misfarging (svertesopp) i silikofuger i overgang mellom gulvet og dusjhjørnet.

TG 3 på grunn av motfall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Kostnadsestimater er i hovedsak kun satt for utbedring av fallforhold og gulvoverflate. Det vil være påregnelig å utbedre tettesjikt og andre overflater i rommet ved utbedring av fall på gulv. Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett i påvente av en oppgradering.
- Misfargede silikofuger anbefales utbedret.

Utbedringskostnader overflater**10 000 - 50 000****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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

- Tettesjikt i rommet av belegg og våtromsplater har nådd en alder med usikker restlevetid.
- Sluk har ukjent alder og usikker restlevetid.
- Rørføringer er delvis kun tettet med silikofugemasse. Dette erstatter ikke tilfredsstillende tettet belegg rundt rør, og vil erfaringsmessig krympe opp over tid.
- Våtromsplater er montert uten bunnlist, slik som er vanlig i dag. Det vurderes at platene er montert på en tid hvor dette ikke var vanlig. Løsningen er usikker med tanke på fukt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en renovering som følge av at tettesjikt og sluk kan ha nådd en alder med usikker restlevetid.
- Sørg for god tetting rundt rør.
- Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, klosett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

-Dusjsettet er ødelagt, men det er mulig å bruke det. Funksjonen er ikke optimal.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Dusjsettet bør byttes eller utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

-Det er ulyd fra viften. Funksjonen er også noe usikker.

-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Viften må utbedres.

-Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting, f. eks spalte i dørterskel.

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 gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.32 Øvrig: Utvendig trapp



Beskrivelse

Foran hovedinngang er det etablert en utvendig trapp i støpt betong med skiferbelagte trinn. Det er etablert rekkverk i malt tre.

Oppsummering av øvrig

TG-3

- Det registreres råte i rekkverket.
- Pusset overflate er noe avskallet.
- Det er noen løse trinn i trappen, og trinn er sprukket av i et hjørne.

TG 3 på grunn av råte i rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes. Det utelukkes ikke behov for større utskiftinger, da det er noe usikkert om dette kan utbedres lokalt. Kostnadsestimatet er kun satt for utbedring av råte.
- Utbedring av pussede overflater anbefales.
- Løse trinn må festes. Det kan vurderes å skifte skadet trinn.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.33 Øvrig: Utvendig bod (tilbygd mot nabo)



Beskrivelse

Det er en liten utvendig bod, plassert mellom boligen og nabobygningen. Bodens oppført av tre, og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp.

Oppsummering av øvrig

TG-3

- Takkappen har løsnet i øvre del, og er utsatt for lekkasjer. Innvendige overflater i taket tyder på fukt, og fare for utvikling av råteskader.
- Det er dårlig/manglende tetthet på tekking inn mot boligen, og i toppen av taket. Det vil si at det ikke er etablert tilfredsstillende beslagløsninger.
- Boden er generelt slitt og bærer preg av dårlig vedlikehold.

TG 3 er satt for skader og fukt i tak.

TG 2 settes for generelt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Utbedringer av taket må påregnes. Nærmere undersøkelser av eventuelt skadeomfang anbefales før tiltak iverksettes.
- Boden har generelt vedlikeholdsbehov.



SKAST

6.34 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus med uteboder oppført i 1 etasje på underlag av støpte betongfundamenter. Det er gulvbjelkelag av tre og yttervegger av enkelt bindingsverk kledd utvendig med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med asfaltpapp.

-Det registreres symptom på råte i taktro, samt stedvis i treverk som er nærme terreng og kan være mer utsatt for skader.

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant