

Gjertrudgjellan 7 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 160 m²

BRA-i: 139 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

8

TG-2

14

TG-3

4

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/27177>

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

Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår

Oppsummering

- 5 av vinduene fra byggeår har påvist punktert glass. Det utelukkes ikke punktert glass i de 2 resterende stuevinduene mot nord.
- Det registreres stedvis slitte karmen og sprekker i treverket.
- Enkelte vindu tar i karm.

TG 3 er satt for de 5 vinduene med punktert glass.

TG 2 settes for de 2 stuevinduene. Utelukkes ikke at disse også kan være punktert eller kan bli det i nær fremtid.

Anbefalte tiltak

- Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Oppsummering

- Det er påvist tegn på lekkasjer eller kondens ved kanalføring over tak. Fuktmåling i treverket viser et nivå over faregrensen for råteskader. Ingen synlig skade i konstruksjonen i dag.
- Himling i stue ved pipe har en skade fra gammelt av. Det opplyses at det var en lekkasje ved pipa for ca. 15-20 år siden, som ble utbedret den gangen. Himlingsplaten har tatt skade av dette, og ble ikke skiftet. Fuktskjoldene ved pipa har ingen aktiv fukt.
- Noe av isolasjonen på loftet ligger ikke tilfredsstillende på plass. Dette kan føre til varmetap.
- Det er lagret en del gjenstander på loftet, slik at kontrollen blir begrenset. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes andre skader, eller tegn på aktivitet fra skadedyr. Det ble kun foretatt noen stikkprøver ved løfting av isolasjon uten å påvise skadedyraktivitet.

TG 3 er satt på grunn av fare for skadeutvikling ved gjennomføring av kanal gjennom tak.

TG 2 settes for skade på himlingsplate, samt isolasjon som ikke ligger på plass.

Anbefalte tiltak

- En lokal utbedring må utføres ved gjennomføring i tak. Nærmere undersøkelser må til før utbedringstiltak kan bestemmes. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser.
- Isolasjonen bør utbedres der den ikke ligger tilfredsstillende på plass.
- Nærmere undersøkelser av loftet anbefales etter rydding.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

- Tekking er ikke inspisert pga. snø.
- Det er påvist tegn på lekkasje ved kanalføring over tak. Fuktmåling i taktro viser et nivå over faregrensen for råteskader.
- Taktekkingen har med bakgrunn i gitte opplysninger nådd en høy alder. Restlevetiden er usikker.

TG 3 på grunn av tegn på lekkasje ved kanalføring, med fare for skadeutvikling i taktro.

TG 2 settes for alder på tekking.

Anbefalte tiltak

- Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.
- En lokal utbedring må utføres ved gjennomføring i tak. Nærmere undersøkelser må til før utbedringstiltak kan bestemmes. Kostnadsestimater er satt for nærmere undersøkelser.
- En eventuell utskifting av taktekking med lignende materialer kan koste mellom 50 000 - 150 000 (anslag gitt iht. kostnadstrinn i rapporten).

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom, underetasje

Oppsummering

Belegg og malt betong på gulv. Våtromstapet og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utstyrt med åpen dusj, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning, skyllekum og naturlig avtrekk. Det er støpejernssluk.

- Rommet er delvis uten tettesjikt i våtsonen, og det er stor risiko for lekkasjer. Tettesjikt og sluk i rommet er aldrende og slitte, og har behov for utskifting. Sluket har noe rust.
- Vegg mot dusjsone er av mur. Det ble påvist at det kan ha trukket fukt fra dusjing gjennom murvegg mot kott.

TG 3 på grunn av kombinasjon av alder og delvis manglende tettesjikt.

Anbefalte tiltak

- Rommet bør renoveres. Ved fortsatt bruk må det settes inn et dusjkabinett, og jevnlig kontrollere foretas av overflater.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

-Det er påvist noen utslag på fukt på overflater i gulv og nedre del av vegg innvendig i underetasje. Dette kan ha sammenheng med alder på drenering og/eller fuktopptrekk på grunn av manglende fuktsikring under gulv. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Påviste forhold er ikke omfattende, og etasjen fungerer greit slik den fremstår i dag.

-I kottet er det tegn på misfarging og saltutslag i nedre del av vegg mot bad/vaskerom. Dette kan ha sammenheng med manglende tettesjikt på gulv i dusjsonen i våtrommet, og at det derfor har trukket fukt gjennom betongen. En annen årsak kan være allerede nevnte fuktopptrekk fra grunnen. Det bemerkes at det ikke ble påvist større fuktutslag her ved måling på befaringsdagen.

- Grunnmursplast og terrengforhold er ikke kontrollert på grunn av snø.
- Den innerste boden mot garasjen er kun begrenset kontrollert på grunn av lagrede gjenstander.

TG 2 på grunn av påviste fuktforhold og alder på drenering.

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 underetasjen vil og være avgjørende.
- Terrengforhold og eventuell grunnmursplast bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.
- Nærmere undersøkelser i den innerste boden anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Vegger mot terreng er kledd med tresonittplater. Kontrollen er derfor begrenset.
- I underetasjen er det påvist noen sprekker i innvendige grunnmursvegger (innervegger). Sprekkene er av skrå art og kan ha forekommet i tiden etter oppføring av bygget som følge av at det har "satt seg".
- Mot dør på bad/vaskerom i underetasje er det i synlig betonggulv tegn på noen riss, men ikke av vesentlig betydning. Gulvene er stort sett tildekket, og kontrollen blir noe begrenset.
- I garasje registreres det stedvis noen sprekker i tresonittplatene. Utvendig mur bærer ikke samme preg, og det er derfor usikkert hvorfor sprekke har oppstått.
- Utvendig grunnmur har enkelte vertikale riss/sprekker med indikasjon på svinn eller setninger. Vurderes ikke omfattende, og det er ingen større skader.

TG 2 på grunn av at det er påvist enkelte sprekker.

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.

Rom under terreng

Oppsummering

- Konstruksjoner er utført med synlig mur og hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktsøk på overflater viser stedvis tegn på svikasjer i gulv og nedre del av vegg.
- I kottet er det tegn på misfarging og saltutslag i nedre del av vegg mot bad/vaskerom. Dette kan ha sammenheng med manglende tettesjikt på gulv i dusjsonen i våtrommet, og at det derfor har trukket fukt gjennom betongen. En annen årsak kan være allerede nevnte fukttopptrekk fra grunnen. Det bemerkes at det ikke ble påvist større fuktutslag her ved måling på befaringsdagen.
- I enkelte rom i underetasje er det misfarging som tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Der vil det oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer. Heksesot, også kalt kjemisk sverting, ser ut som skjemmende sotaktige flekker og er fet og klebrig. Misfargingen skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdampning fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Det dannes i luften og legger seg på overflater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.
- Den innerste boden mot garasjen er kun begrenset kontrollert på grunn av lagrede gjenstander.

TG 2 på grunn av påvist fukt og heksesot.

Anbefalte tiltak

- Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på fukt. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.
- Det kan være hensiktsmessig å oppgradere drenering før en eventuell innredning (påføring og kledning) av vegger foretas.
- 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.
- Nærmere undersøkelser i den innerste boden anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

- Det er en delvis eldre konstruksjon med usikker restlevetid.
- Rekkverket måles til 93 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.

TG 2 på grunn av alder og rekkverk lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

- En kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
- Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

Vinduer og dører: Balkongdør, hovedytterdør, samt innerdører i underetasje

Oppsummering

- Ytterdør og balkongdør er stedvis slitt i utvendig overflate.
- Isolerglass i ytterdørene har nådd mer enn 30 år, og har økt risiko for punktering.
- Enkelte innerdører i underetasje tar i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Noe overflatebehandling av ytterdører anbefales.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på risiko for punktering.
- Dører som tar i karm bør justeres.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det er indikasjon på deformasjoner i nedløpsrør.
- Plastrør som føres ned i bakken har stedvis sprekker.
- Takrenne over balkong har noen rustflekker, og indikasjon på drypplekkasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ved eventuell utskifting av taktekking, bør også renner og nedløp skiftes. Lokale utbedringer kan vurderes frem til dette tidspunktet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det er rennemerker fra sotluke.
- I bod i underetasje er det en påmurt del i murstein. Denne har noen sprekker.
- Det har forekommet sprekker mellom pipemur og påmurt peis. Dette er ikke unormalt å se, da det kan være noen mindre bevegelser mellom delene. Ofte på grunn av at det ikke er armert her.
- Pipemur over tak har sprekker/slitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Utbedring/etablering av pipehatt anbefales for å unngå inndriv i pipa, som kan føre til avrenning fra sotluke.
- Nærmere undersøkelser og eventuell utbedring av den påmurte delen i underetasje anbefales.
- Sprekker i pipemur over tak bør undersøkes nærmere, og deretter utbedres.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

- Det bemerkes en ulyd som vurderes å forekomme i vifteblader eller lignende inne i avtrekksviften.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Det anbefales å utbedre ulyd. Nærmere undersøkelser må foretas.

Trapp

Oppsummering

- Rekkverket måles til 85 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rekkverket anbefales forhøyet til 90 cm.
 - Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at de ikke overstiger 10 cm.
 - Håndløper på vegg anbefales etablert for bedre sikkerhet.
-

Avløpsrør: Generelt avløpsanlegg (eldre rør)

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre avløpsledninger (mer enn 25 år gamle). Restlevetiden er usikker.
- Løsning på kloakklufting er ukjent.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av kloakklufting anbefales. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det kan være hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom/kjøkken.
-

Vannledninger: Generelt anlegg (eldre kobberrør)

Oppsummering

- Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
- Det er noe irring på rør ved stoppekranen, men ingen synlige skader utover dette.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre vannledninger. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Stoppekran anbefales skiftet på grunn av usikker funksjon.
 - Det kan være hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom/kjøkken. Ikke behov for umiddelbare utskiftinger.
-

Elektrisk

Oppsummering

- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Samsvarserklæringer for nyere kjente arbeider etter 2020 er gjennomgått, men det kan foreligge arbeider hvor dokumentasjonen ikke foreligger.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

- Deler av anlegget mangler dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
-

Varmesentral

Oppsummering

- Det er ikke foretatt service innen siste 2 år.

TG 2 på grunn av dette.

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 gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

-Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt (membran/ belegg), og det er derfor risiko for skader i tilstøtende trevegg om det skulle oppstå en lekkasje.
-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

-Ikke inspisert på grunn av snø.

Anbefalte tiltak

-Inspeksjon og vurdering anbefales når forholdene ligger til rette.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Ikke søknadspliktig:

-Badet er utvidet inn i soverommet. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2025

Rapportdato
21.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Birgit Østgårdsgjelten, dødsbo

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Ida Østgårdsgjelten Solli, datter

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Fullmaktssalg. Egenerklæring er ikke gjennomgått.

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:

-Grunnet snø på terreng og taktekking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

-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.

Informasjon om boligen

Adresse: Gjertrudgjellan 7, 7374 Røros

Kommunenr: 5025

Gårdsnr: 135

Bruksnr: 471

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1974 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er montert en vippeport i tre med automatisk åpner til garasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1997	Det ble montert nytt kjøkken, utvidet balkong og satt inn lukket peis.	Nei
2001	Hovedytterdør ble skiftet.	Nei
2012	Det ble lagt nye gulv i stue, kjøkken og gang i 1. etasje. Gang i underetasje ble pusset opp.	Nei
2013	Flere innerdører i underetasje ble skiftet.	Nei
2018	Kjøkkenet ble pusset opp (overflater).	Nei
2019	Soverom i underetasje ble pusset opp.	Nei
2020	Diverse utbedringer av ukjent art, montering av ny kurs til varmepumpe. Utført av NordØsterdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 05-03-2020. Renoveret	Ja

sikringssskap. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 05-03-2020.

2021	Badet ble renoverert. Utført av Os Entreprenør AS og Røros VVS AS.	Ja
2023	Montering av diverse stikk. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 21-07-2023.	Ja
2024	Reparasjon av lampe, montering av stikk i trapp, montering av stikk til portåpner. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 02-12-2024.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	56	21	0	0
1. etasje	83	83	0	0	10
Totalt m²	160	139	21	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	34	43	BRA-i: Hall, vindfang, bad/vaskerom, soverom.	BRA-i: 3 boder, kott. BRA-e: Garasje.
1. etasje	83	83	0	BRA-i: Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom.	
Totalt m²	160	117	43		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Tilfeldig måling i nedre del av vegg i underetasje



Misfarging/saltutslag i kott mot våtrom

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-2

-Det er påvist noen utslag på fukt på overflater i gulv og nedre del av vegg innvendig i underetasje. Dette kan ha sammenheng med alder på drenering og/eller fuktopptrekk på grunn av manglende fuksikring under gulv. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Påviste forhold er ikke omfattende, og etasjen fungerer greit slik den fremstår i dag.

-I kottet er det tegn på misfarging og saltutslag i nedre del av vegg mot bad/vaskerom. Dette kan ha sammenheng med manglende tettesjikt på gulv i dusjonen i våtrommet, og at det derfor har trukket fukt gjennom betongen. En annen årsak kan være allerede nevnte fuktopptrekk fra grunnen. Det bemerkes at det ikke ble påvist større fuktutslag her ved måling på befaringsdagen.

-Grunnmursplast og terrengforhold er ikke kontrollert på grunn av snø.

-Den innerste boden mot garasjen er kun begrenset kontrollert på grunn av lagrede gjenstander.

TG 2 på grunn av påviste fuktforhold og alder på drenering.

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 underetasjen vil og være avgjørende.

-Terrengforhold og eventuell grunnmursplast bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

-Nærmere undersøkelser i den innerste boden anbefales.

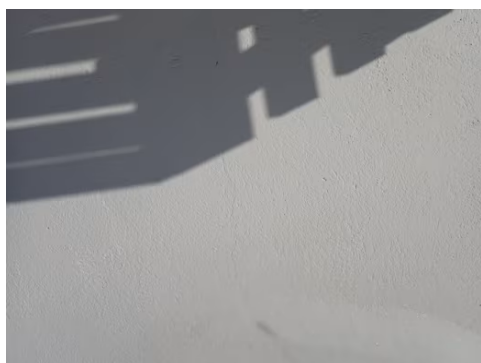
6.2 Grunnmur og fundament



Innvendig grunnmursvegg (innervegg)



Garasje



Utvendig grunnmur

Type Fundament/Grunnmur Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje

Grunnmur er av støpt betong. Innvendig grunnmur er påkledd med tresnittplater (isolasjon).

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

- Vegger mot terreng er kledd med tresnittplater. Kontrollen er derfor begrenset.
- I underetasjen er det påvist noen sprekker i innvendige grunnmursvegger (innervegger). Sprekkenes art og kan ha forekommet i tiden etter oppføring av bygget som følge av at det har "satt seg".
- Mot dør på bad/vaskerom i underetasje er det i synlig betonggulv tegn på noen riss, men ikke av vesentlig betydning. Gulvene er stort sett tildekket, og kontrollen blir noe begrenset.
- I garasje registreres det stedvis noen sprekker i tresnittplatene. Utvendig mur bærer ikke samme preg, og det er derfor usikkert hvorfor sprekkenes art har oppstått.
- Utvendig grunnmur har enkelte vertikale riss/sprekker med indikasjon på svinn eller setninger. Vurderes ikke omfattende, og det er ingen større skader.

TG 2 på grunn av at det er påvist enkelte sprekker.

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.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng Delvis innredet

Det er gulv av beleg, laminat og betong. Vegger mot terreng er stort sett av kledd med tresnittplater (isolasjon) og delvis pusset, med unntak av enkelte vegger med tapet. Rom er ventilert med spalteventil i vindu og ventiler på yttervegg.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

- Trevegg mot garasje vurderes oppført etter byggeåret. Byggetegning viser at garasjerommet opprinnelig inkluderte dagens bod ved treveggen.
- Andre arbeider utover overflateoppussinger er ukjente.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja



Tegn på heksesot

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

- Konstruksjoner er utført med synlig mur og hulltaking er derfor ikke nødvendig. Fuktsøk på overflater viser stedvis tegn på svikasjer i gulv og nedre del av vegg.
- I kottet er det tegn på misfarging og saltutslag i nedre del av vegg mot bad/vaskerom. Dette kan ha sammenheng med manglende tettesjikt på gulv i dusjsonen i våtrommet, og at det derfor har trukket fukt gjennom betongen. En annen årsak kan være allerede nevnte fuktupptrekk fra grunnen. Det bemerkes at det ikke ble påvist større fuktutslag her ved måling på befaringsdagen.
- I enkelte rom i underetasje er det misfarging som tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Der vil det oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer. Heksesot, også kalt kjemisk sverting, ser ut som skjemmende sotaktige flekker og er fet og klebrig. Misfargingen skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdampning fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Det dannes i luften og legger seg på overflater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.
- Den innerste boden mot garasjen er kun begrenset kontrollert på grunn av lagrede gjenstander.

TG 2 på grunn av påvist fukt og heksesot.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på fukt. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.
- Det kan være hensiktsmessig å oppgradere drenering før en eventuell innredning (påføring og kledning) av vegger foretas.
- 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.
- Nærmere undersøkelser i den innerste boden anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Det er etablert en balkong ut fra stue. Balkongen er oppført i impregneret trevirke og er utkraget fra vegglivet. Rekkverk er av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opprinnelig konstruksjon kan være fra byggeår. Balkongen ble utvidet i 1997.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

- Det er en delvis eldre konstruksjon med usikker restlevetid.
- Rekkverket måles til 93 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.

TG 2 på grunn av alder og rekkverk lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- En kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
- Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

-Malte vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det registreres å være tegn på at det er fjernet et vindu og tettet igjen i bad/vaskerom i underetasje. Vinduet er synlig på byggetegning.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

-5 av vinduene fra byggeår har påvist punktert glass. Det utelukkes ikke punktert glass i de 2 resterende stuevinduene mot nord.

- Det registreres stedvis slitte karmmer og sprekker i treverket.
- Enkelte vindu tar i karm.

TG 3 er satt for de 5 vinduene med punktert glass.

TG 2 settes for de 2 stuevinduene. Utelukkes ikke at disse også kan være punktert eller kan bli det i nær fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører: Balkongdør, hovedytterdør, samt innerdører i underetasje

Beskrivelse	
-Malt balkongdør med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Underetasjen har finerdører og malte fyllingsdører innvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Balkongdør er fra byggeår. -Hovedytterdør har glass datert 1990. Opplyst montert i 2001. -Det registreres noen innerdører av nyere årgang i underetasje. Disse opplyses å være fra ca. 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Ytterdør og balkongdør er stedvis slitt i utvendig overflate. -Isolerglass i ytterdørene har nådd mer enn 30 år, og har økt risiko for punktering. -Enkelte innerdører i underetasje tar i karm. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Noe overflatebehandling av ytterdører anbefales. -Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på risiko for punktering. -Dører som tar i karm bør justeres.	

6.7 Vinduer og dører: Nyere vindu, samt innerdører i 1. etasje

Beskrivelse	
-Nyere malte vindu med 2-lags og 3-lags glass i kjøkken, bad og soverom i 1. etasje. -Det er 2 malte skyvedører (fyllingsdører) i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduene har glass fra 2020/2021. -Skyvedørene i 1. etasje ble skiftet i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er av tre i ukjent utførelse. Fasader er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Ukjent om det er utført annet arbeid enn normalt vedlikehold.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

-Kledningen vurderes å ha normal tilstand med tanke på alder.

-Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft



Fuktmåling ved kanalføring

Type loft

Kaldloft

Det er etablert et kaldloft med adkomst via luke med stige i gang i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er isolert over varme rom med mineralull. Loftet ble etterisolert for flere år tilbake. Det er luftespalter ned mot raft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei



Fuktmerker ved pipe



Lagrede gjenstander begrenser kontroll

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

- Det er påvist tegn på lekkasjer eller kondens ved kanalføring over tak. Fuktmåling i treverket viser et nivå over faregrensen for råteskader. Ingen synlig skade i konstruksjonen i dag.
- Himling i stue ved pipe har en skade fra gammelt av. Det opplyses at det var en lekkasje ved pipa for ca. 15-20 år siden, som ble utbedret den gangen. Himlingsplaten har tatt skade av dette, og ble ikke skiftet. Fuktskjoldene ved pipa har ingen aktiv fukt.
- Noe av isolasjonen på loftet ligger ikke tilfredsstillende på plass. Dette kan føre til varmetap.
- Det er lagret en del gjenstander på loftet, slik at kontrollen blir begrenset. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes andre skader, eller tegn på aktivitet fra skadedyr. Det ble kun foretatt noen stikkprøver ved løfting av isolasjon uten å påvise skadedyraktivitet.

TG 3 er satt på grunn av fare for skadeutvikling ved gjennomføring av kanal gjennom tak.
TG 2 settes for skade på himlingsplate, samt isolasjon som ikke ligger på plass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- En lokal utbedring må utføres ved gjennomføring i tak. Nærmere undersøkelser må til før utbedringstiltak kan bestemmes. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser.
- Isolasjonen bør utbedres der den ikke ligger tilfredsstillende på plass.
- Nærmere undersøkelser av loftet anbefales etter rydding.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.10 Renner og nedløp



Sprekk i plastrør

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i malt metall. Nedløpene føres til plastrør under bakken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Renner og nedløp virker å være fra byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

- Det er indikasjon på deformasjoner i nedløpsrør.
- Plastrør som føres ned i bakken har stedvis sprekker.
- Takrenne over balkong har noen rustflekker, og indikasjon på drypplekkasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Rustflekker og symptom på drypp (istapper under renne)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ved eventuell utskifting av takteking, bør også renner og nedløp skiftes. Lokale utbedringer kan vurderes frem til dette tidspunktet.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er luftespalter ved raft. Det er taktro av trepanel.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Inspisert utvendig fra bakken og innvendig på loft.	

6.12 Takteking



Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Det antydes av selger at teking kan være fra byggeår. -Av kjente arbeider ble det tettet en lekkasje ved pipe for ca. 15-20 år tilbake.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av takteking

TG-3

- Tekking er ikke inspisert pga. snø.
- Det er påvist tegn på lekkasje ved kanalføring over tak. Fuktmåling i taktro viser et nivå over faregrensen for råteskader.
- Taktekkingen har med bakgrunn i gitte opplysninger nådd en høy alder. Restlevetiden er usikker.

TG 3 på grunn av tegn på lekkasje ved kanalføring, med fare for skadeutvikling i taktro.
TG 2 settes for alder på teking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nærmere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.
- En lokal utbedring må utføres ved gjennomføring i tak. Nærmere undersøkelser må til før utbedringstiltak kan bestemmes. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser.
- En eventuell utskifting av takteking med lignende materialer kan koste mellom 50 000 - 150 000 (anslag gitt iht. kostnadstrinn i rapporten).

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.13 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

- Ikke inspisert på grunn av snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Inspeksjon og vurdering anbefales når forholdene ligger til rette.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måling i underetasje:

Det ble målt med laser i soverom og hall uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.

Måling i 1. etasje:

Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

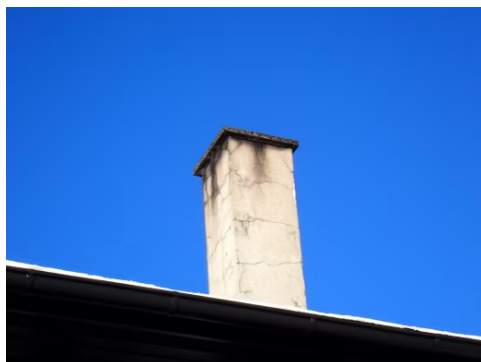
TG-1

- Det bemerkes at skader i himling i den boden kommer av at det ble tråkket gjennom platene ved legging av gulv i 1. etasje. Ingen skade på etasjeskiller her.

6.15 Ildsted/Skorstein



Påmurt del i underetasje



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i bod i underetasje.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er montert vedovn i hall i underetasje, samt lukket peis i stue i 1. etasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

- Det er rennemerker fra sotluke.
- I bod i underetasje er det en påmurt del i murstein. Denne har noen sprekker.
- Det har forekommet sprekker mellom pipemur og påmurt peis. Dette er ikke unormalt å se, da det kan være noen mindre bevegelser mellom delene. Ofte på grunn av at det ikke er armert her.
- Pipemur over tak har sprekker/slitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Utbedring/etablering av pipehatt anbefales for å unngå inndriv i pipa, som kan føre til avrenning fra sotluke.
- Nærmere undersøkelser og eventuell utbedring av den påmurte delen i underetasje anbefales.
- Sprekker i pipemur over tak bør undersøkes nærmere, og deretter utbedres.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning fra 1997 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Kjøkkenet vurderes å ha normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det bemerkes en ulyd som vurderes å forekomme i vifteblader eller lignende inne i avtrekksviften.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Det anbefales å utbedre ulyd. Nærmere undersøkelser må foretas.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Ikke søknadspliktig: -Badet er utvidet inn i soverommet. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det foreligger imidlertid usikkerhet i om treveggen mot garasje i bod er gasstett. Bør undersøkes nærmere.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er datert 01-10-1974.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarslere foreligger for begge etasjer. Det er etablert 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det bemerkes at røykvarslere må settes på plass.	

6.18 Trapp



Beskrivelse

Lukket tretrapp med malte vanger. Det er etablert rekkverk av tre og håndløper på 1 side.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

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

- Rekkverket måles til 85 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverket anbefales forhøyet til 90 cm.
- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at de ikke overstiger 10 cm.
- Håndløper på vegg anbefales etablert for bedre sikkerhet.

6.19 Avløpsrør: Generelt avløpsanlegg (eldre rør)

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlig rør er av plast. Det er støpejernssluk i underetasje. Stakeluke er plassert bak luke i gulv i bod i underetasje. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er utført enkelte mindre utskiftinger ved oppgradering av kjøkken i 1997.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre avløpsledninger (mer enn 25 år gamle). Restlevetiden er usikker.
- Løsning på kloakklufting er ukjent.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nærmere undersøkelser av kloakklufting anbefales. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det kan være hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Avløpsrør: Nye rør inn til bad/vaskerom, 1. etasje

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør frem til badet ble skiftet ved renovering i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.21 Vannledninger: Generelt anlegg (eldre kobberør)

Stoppekran

Type anlegg	Kobber
Eldre synlige rør er av kobber. Stoppekran er plassert bak luke i gulv i bod i underetasje. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det vurderes utført mindre utskiftinger på innvendig rør av ukjent omfang.	
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>-Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.</p> <p>-Det er noe irring på rør ved stoppekranen, men ingen synlige skader utover dette.</p> <p>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldre vannledninger. Restlevetiden er usikker.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Stoppekran anbefales skiftet på grunn av usikker funksjon.</p> <p>-Det kan være hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom/kjøkken. Ikke behov for umiddelbare utskiftinger.</p>	

6.22 Vannledninger: Nye rør inn til bad/vaskerom, 1. etasje

Type anlegg	Rør i rør system
Rørskap er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Vurderes utført mindre utskiftinger på innvendig rør av ukjent omfang.</p> <p>Rør inn til bad/vaskerom i 1. etasje ble skiftet i 2021.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i bod i underetasje. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Av kjente arbeider ble det i:</p> <p>-2020: Diverse utbedringer av ukjent art, montering av ny kurs til varmpumpe. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 05-03-2020.</p> <p>-2020: Renovering sikringsskap. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 05-03-2020.</p> <p>-2023: Montering av diverse stikk. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 21-07-2023.</p> <p>-2024: Reparasjon av lampe, montering av stikk i trapp, montering av stikk til portåpner. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 02-12-2024.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>-Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Samsvarserklæringer for nyere kjente arbeider etter 2020 er gjennomgått, men det kan foreligge arbeider hvor dokumentasjonen ikke foreligger.</p> <p>TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Deler av anlegget mangler dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble montert i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er opplyst at siste service ble foretatt i ca. 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
-Det er ikke foretatt service innen siste 2 år. TG 2 på grunn av dette.	
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 gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod i underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1990	
Størrelse	
ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

-Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt (membran/ belegg), og det er derfor risiko for skader i tilstøtende trevegg om det skulle oppstå en lekkasje.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Bedre lekkasjesikring anbefales etablert.

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

6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og ventiler i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom, underetasje



Påvist saltutslag mot dusjsone fra kott

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg og malt betong på gulv. Våtromstapet og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utstyrt med åpen dusj, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning, skyllekum og naturlig avtrekk. Det er støpejernssluk.

-Rommet er delvis uten tettesjikt i våtsonen, og det er stor risiko for lekkasjer. Tettesjikt og sluk i rommet er aldrende og slitte, og har behov for utskifting. Sluket har noe rust.

-Vegg mot dusjsone er av mur. Det ble påvist at det kan ha trukket fukt fra dusjing gjennom murvegg mot kott.

TG 3 på grunn av kombinasjon av alder og delvis manglende tettesjikt.

Anbefalte tiltak

-Rommet bør renoveres. Ved fortsatt bruk må det settes inn et dusjkabinett, og jevnlig kontrollere foretas av overflater.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble totalrenovert i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med synlig susterne, dusjnisje med innfellbar dør, opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med glatte fronter.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

-Kassen under servantskapet er ikke en fast installasjon og vurderes ikke sammen med resten av innredningen. Denne har noen fuktskader mot gulv. Tilstandsgrad settes ikke for denne da den ikke er en fast installasjon.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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

Ja

Det er fremlagt bilder/beskrivelser fra utførende håndverkere. Tømrerarbeid er i regi av Os Entreprenør AS. Rørleggerarbeid er i regi av Røros VVS AS.

6.29 Øvrig: Overflater



Beskrivelse

Overflater i enkelte rom har oppgraderingsbehov. Blant annet er det noen skader i himling ved pipe i stue, som kom av en lekkasje for mange år tilbake, samt at himling i den ene boden ble skadet ved legging av gulv i etasjen over for mange år tilbake. Det ble tråkket gjennom platen.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant