

Mælan 76

7374 RØROS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1979

BRA: 115 m²

BRA-i: 110 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

3

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/28380>

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

Øvrig: Utvendig bod

Oppsummering

-Det ble registrert råte i gulvet i boden. Kommer sannsynligvis av at gulvet er etablert direkte på bakken.

TG 3 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Råteskaden bør utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Innerdører generelt, samt vindu/ytterdør i bodareal

Oppsummering

-Rundt dørhåndtak på 2 innderdører i 1. etasje registreres slitasje utover normal slitasjegrad. Dette kan komme av dårlig tilstramming av håndtakene.

-Bodvindu har isolerglass som er mer enn 30 år gammelt. Det er økt risiko for punktering.

-Karmene på vinduet i boden har noe værslitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Slitasje rundt dørhåndtak anbefales utbedret.

-Jevnlig kontroll av glass i bodvindu anbefales.

-Påse jevnlig vedlikehold av karmene i vinduet.

Yttervegger

Oppsummering

-Kledningen er stedvis værslitt.

-Det registreres begrenset/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

-Noe usikkert om musetetting er tilstrekkelig. Det ble gjort funn av muselort på kaldloft og kneloft, og det er ukjent hvordan musene har tatt seg dit. Det ble ikke funnet avvik ved stikkprøvekontroll oppunder kledning.

TG 2 på grunn av slitt kledning og begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

-Det er ikke registrert behov for tiltak med tanke på dårlig lufting. Ved større utskiftinger bør dette etableres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

- Det ble påvist muselort i tilgjengelig kneloft. Det er også påvist noen skjolder i kneloftet, uten at disse er vurdert av betydning. Ingen aktiv fukt her.
- På kaldloftet er det begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av lav høyde oppunder mønet. Kontrollen er derfor kun foretatt fra luken. Ved avtrekkskanal over bad på loftet er det påvist noe kondensering, samt muselort. Kondens kan komme av dårlig tetting ved gjennomføringen, eller for lite isolasjon på kanalen.
- Det registreres istapper fra gesimsen ved avtrekk fra kjøkken. Usikkert om dette kommer av fukt fra viften, eller om det kommer av varmelekkasjer fra loft i overgang mellom tak og vegg, eller lekkasje i tekking (ikke påvist tegn på lekkasjer fra innvendig side). Bør undersøkes nærmere.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Det foreligger kneloft uten adkomst, og inspeksjon av dette er derfor ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

- Omfang og årsak til museaktivitet anbefales påvist, men det gjøres oppmerksom på at det var utført et tilsyn og tiltak av Pelias for noen år tilbake. Usikkert om det fremdeles er et problem. Eier er ikke kjent med at det ble utført tiltak i konstruksjonen for å unngå at mus kom tilbake. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Det kan være hensiktsmessig med flere inspeksjonsluker for inspeksjon av kaldloft og kneloft. Dette er risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.
- Årsak til istapper fra gesims ved kjøkkenvegg bør påvises, og tiltak eventuelt utføres. Nærmere undersøkelser anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Eldre renner har stedvis rustflekker. Dette kan forkorte levetiden.
- Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan være hensiktsmessig å skifte ut eldre takrenner med tiden, men de fungerer per i dag.
- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved uttetheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er etablert takstige i stål.
- Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Ikke krav ved byggeåret.

TG 2 på grunn av manglende snøfanger.

Anbefalte tiltak

- Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Det opplyses at det foreligger snøfangere til fremsiden av taket. Disse ble montert, og deretter demontert igjen for noen år tilbake.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. I gang på loft er det påvist et lokalt avvik på ca. 19 mm. Dette er fra trappen og ut mot midten av rommet.
- Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert totale avvik mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue i 1. etasje, og 1 soverom i loftsetasjen.
- Skjevhetene er ikke spesielt merkbare, utover det lokale avviket i gangen på loft.
- Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk i gulv på loftet.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Konstruksjon under bod er ikke inspisert på grunn av snø/plassmangel.

Anbefalte tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell legging av nye gulv bør opprettinger foretas.
- Det anbefales å tilgjengeliggjøre for inspeksjon under bodgulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- I skap på loft registreres et mindre riss i puss på muren. Risset vurderes ikke av vesentlig grad i dag, og tiltak er ikke nødvendig.
- Det lyktes ikke undertegnede å åpne sotluka for kontroll inne i denne. Usikkert om det er problemer med låsen, eller om luka sitter fast.
- Brennbart materiale på vegg er plassert mindre enn 30 cm fra luka. Kravet er 30 cm i alle retninger, så lenge det ikke er utført kompensierende tiltak som innlegging av sotlukestein.

TG 2 på grunn av avvik på sotluke.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser i sotluke anbefales. Utbedring av låsfunksjon kan være nødvendig.
- Om det skal tilknyttes ildsted må det foretas tiltak i forbindelse med at sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Dette kan være innlegging av sotlukestein.

Trapp

Oppsummering

- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.
- Det er knirk i enkelte trinn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm.
- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.
- Det kan vurderes å utbedre knirkelyder.

Avløpsrør: Eldre rør (inntaksrør og rør til bad på loft)

Oppsummering

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil er plassert i bad på loft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- Eldre røranlegg i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom på loft vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger: Eldre rør (i hovedsak til bad på loft)

Oppsummering

- Eldre rør i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 på grunn av alder på disse rørene.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder på ca. 120 liter plassert i skap på bad i 1. etasje. Det er sluk i rommet.

-Skapet bereederen står i er ikke tilstrekkelig understøttet på midten. Skapbunnen bøyer seg derfor noe.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere en justerbar fot under midten av skapbunnen.

Ventilasjon

Oppsummering

-Oppholdsrom i 1. etasje kan kun ventileres med åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom som mangler ventilering utover åpning av vindu.

Våtrom: Bad, loft

Oppsummering av overflater

-Det er fall til sluk i deler av rommet. Innerste del ved vaskemaskin har flatt gulv mot sluket. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Måles til ca. 18 mm, mot anbefalingen på 25 mm.

-Det registreres hulrom under flere fliser. De største flisene har risiko for å løsne (bom). I dag registreres ingen løse flis eller skader i fuger.

-Silikonfuge i overgang vegg/gulv innerst i rommet har stedvis mistet vedheft.

-1 flis ved dør har hakk i overflaten. Ikke nødvendig med tiltak, men det gjøres oppmerksom på dette.

-Det anbefales ikke dusjing i rommet uten å foreta tiltak på himlingen (skråtak). Overflaten er nære dusjhodet, og malte overflater som dette tåler normalt sett ikke belastning av fritt vann, samt at det er usikker tetthet rundt overgangen mellom vegg og himling bak taklist.

-Det gjøres oppmerksom på at det er elektriske installasjoner i våtsonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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.

-Jevnlige kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løsne.

-Silikonfuge med dårlig vedheft bør utbedres.

-Det kan være hensiktsmessig å ikke dusje i rommet med dagens utstyr. Et dusjkabinett bør i så fall settes inn, om det er mulig å få plass til.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Membranen er smurt på toppen av sluket uten innfesting under klemring. Dette kan gi en økt risiko for lekkasjer om sluket skulle bli tett.

-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tettheten er usikker.

-Membran og sluk har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Kan med fordel påføres ekstra tetting i overgang ved membran nede i sluket for bedre sikkerhet.
- Sørg for god tetting rundt rørføringer for bedre sikkerhet. Dette erstatter ikke membran/mansjetter.
- 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.
- Et dusjkabinett bør settes inn, om det er mulig å få plass til, for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann.
- Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering på grunn av alder på tettesjikt.

Oppsummering av ventilasjon

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute.
- Tilluftsspalten ved dørterskel vurderes ikke tilstrekkelig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluftsløsning for optimal ventilering.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

- Fall mot sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist. Måles til ca. 12 mm, mot anbefalingen på 25 mm.
- Det er enkelte synlige skruer i plater. Dette gir ikke et godt visuelt inntrykk.

Anbefalte tiltak overflater

- Ikke behov for tiltak med tanke på at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør ikke er tilfredsstillende. Vann vurderes å gå mot sluket.
- Det kan ses på muligheten for å utbedre synlige skruer om ønskelig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er ikke lagt silikonfugemasse mellom bunnlist og platekant iht. krav i våtsoner. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.
- Det foreligger usikkerhet rundt utførelsen mellom fliser og våtromsplater ved dusjsonen. Vann kan transporteres i limlaget bak flis, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt godkjent løsning. Konstruksjonen bak har risiko for å trekke vann fra dusjing. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det bør legges silikonfuge i overgang våtromsplate/bunnlist iht. krav i våtsoner. Det registreres noe flisfugemasse i bunnlist som bør fjernes i forbindelse med eventuell etablering av silikon.
- Med tanke på nevnte forhold i overgang flis/våtromsplater kan det være hensiktsmessig å benytte et dusjkabinett i rommet. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

- Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Grunnmur og fundament:

Bodareal

Oppsummering

-Det er vanskelig å kontrollere pilarene på grunn av snø/plassmangel.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Det er etablert en terrasseplatting utenfor stue. Denne er snødekt og ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

-Vedboden er oppført etter byggeår, men foreligger ikke på tegning. Fasader fremstår utover dette som på tegninger.

-Det vurderes endringer i romløsning, men rombenevnelser er ikke påført på tegninger.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Garasje:

Tegninger er ikke fremlagt i kommunalpakken. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

-2 av soverommene har takvindu som alternativ rømningsvei. Takvinduer er normalt sett ikke tilfredsstillende som rømningsvei.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2025

Rapportdato
19.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Inger Mona Stenseth

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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:

-Grunnet snø på terreng og terrasse 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: Mælan 76, 7374 Røros
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 135 Bruksnr: 681 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1979 - Ferdigattest datert 1979
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført i to etasjer. I hovedsak oppført over støpt plate på mark. Bodareal er oppført over pilarer og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Etasjeskiller og gulvkonstruksjon i bod er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990-tallet	Badet i loftsetasjen ble oppgradert.	Nei
2005	Det ble skiftet takvindu i loftsetasjen. Taktekkingen ble skiftet. Arbeidene ble utført av Tømmermester Arnfinn Sorken	Ja
2009	Alle vinduer, samt balkongdør i 1. etasje ble skiftet, med unntak av bodvinduet.	Nei
2012	Bad og kjøkken i 1. etasje ble renoveret. Rørleggerarbeid i forbindelse med renovering av bad og kjøkken ble utført av Røros VVS AS. Kun fremlagt dokumentasjon for rørleggerarbeid og elektrikerarbeid.	Ja
2012	Elektrikerarbeid i forbindelse med oppgradering av stue, kjøkken og bad. (Ikke spesifisert nærmere). Fremlagt bilder av varmekabler på bad. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 08-08-2012.	Ja
2012	Elektrisk peis ble etablert i forbindelse med oppussing.	Nei

2016	Vanninntaket (utvendig vannrør) ble skiftet. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2018	Fjernet takvindu på bad i loftsetasje. Utført arbeider på tekking og takkonstruksjon i forbindelse med dette. Utført av Johan Kjellmark AS.	Ja
2023	Byttet termostat på bad i 1. etasje. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 22-09-2023.	Ja
2024	-Gjennomgang av løse stikk og deksler. Utskifting av 1 ujordet stikkontakt bak seng i loftsetasje, og festet kabel enkelte steder. Skiftet ut kabel på 1 soverom, og skiftet 1 stikkontakt i samme rom. Skiftet 1 ujordet stikkontakt til elektrisk ovn i stue. Målt spenning og strømtrekk på termostat til bad i loftsetasje. Avdekket og utbedret feil på bad i loftsetasje. Skiftet bryterpanel i avtrekksvifte på kjøkken. Skiftet pære i avtrekksvifte på kjøkken. Utført av Elektropunkt AS. 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 byggeteknisk 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)
Rekkehus	115	110	5	0	0
Andel av garasje i felles anlegg	18	0	18	0	0
Totalt m²	133	110	23	0	0

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	78	5	0	0
Loft	32	32	0	0	0
Totalt m²	115	110	5	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	84	83	1
Loft	35	32	3
Totalt m²	119	115	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	71	12	BRA-i: Soverom, stue, kjøkken, bad, gang, vindfang.	BRA-i: Bod. BRA-e: Bod.
Loft	32	32	0	BRA-i: 3 soverom, gang, bad.	
Totalt m²	115	103	12		

Bygning: Andel av garasje i felles anlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	18	0	18		

Rekkehus:

- Terrasse er snødekt og derfor ikke mulig å måle ved befaringen.
- Rombeskrivelse defineres etter bruken på befaringstidspunktet.
- Deler av arealet i utvendig bod og loft er ikke målbar pga. skråhimling/lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kneloft har ikke gulvareal.

Garasje:

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Støpt plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med unntak av bodarealet. Innvendig bod er oppført over pilarer. Utvendig bod er plassert på fundamenter av lettklinkerblokker.	
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	
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.	

TG-IU

6.2 Grunnmur og fundament: Hoveddel

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med unntak av bodarealet.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det elve- og bekkeavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	

TG-1

6.3 Grunnmur og fundament: Bodareal

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Innvendig bod er oppført over pilarer. Utvendig bod er plassert på fundamenter av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-IU**

-Det er vanskelig å kontrollere pilarene på grunn av snø/plassmangel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser anbefales.

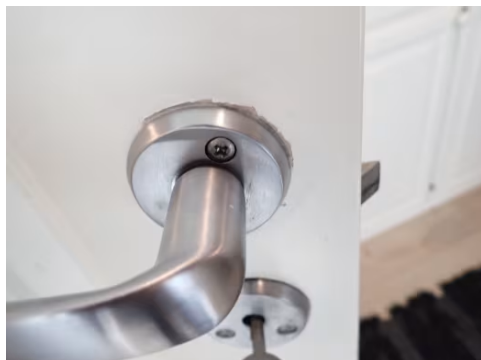
6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

-Det er etablert en terrasseplatting utenfor stue. Denne er snødekt og ikke vurdert.

6.5 Vinduer og dører: Innerdører generelt, samt vindu/ytterdør i bodareal

Beskrivelse

-Malt vindu 2-lags glass i bod.
-Malt tredør til utvendig bod.
-Innvendig er det malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Bodvinduet er fra byggeår.
-Innerdører er skiftet etter byggeår.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

-Rundt dørhåndtak på 2 innderdører i 1. etasje registreres slitasje utover normal slitasjegrad. Dette kan komme av dårlig tilstramming av håndtakene.
-Bodvinduet har isolerglass som er mer enn 30 år gammelt. Det er økt risiko for punktering.
-Karmene på vinduet i boden har noe værslitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Slitasje rundt dørhåndtak anbefales utbedret.
- Jevnlig kontroll av glass i bodvindu anbefales.
- Påse jevnlig vedlikehold av karmene i vinduet.

6.6 Vinduer og dører: Nyere vindu og ytterdører

Beskrivelse	
-Malte vindu med 2-lags glass. Loftsetasjen har 2 takvindu med 2-lags glass. -Malt balkongdør med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det registreres vindu fra 1999 i 1 soverom på loft. -Takvinduene er fra 2005 ifølge eier. -Alle vindu i 1. etasje med unntak av vindu i bod er fra 2009. -Balkongdøren er datert 2007. -Nyere hovedytterdør. Ukjent alder på glass.	
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
-Takvinduene har noe avskalling i innvendige karmen som kan komme av kondensering. Ikke av vesentlig grad per i dag, men det gjøres oppmerksom på dette. Kan være hensiktsmessig med litt flikking. -Vinduer og balkongdør har noe solslitasje i utvendige karmen. Normalt vedlikehold anbefales.	

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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

- Kledningen er stedvis værslitt.
- Det registreres begrenset/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.
- Noe usikkert om musetetting er tilstrekkelig. Det ble gjort funn av muselort på kaldloft og kneloft, og det er ukjent hvordan musene har tatt seg dit. Det ble ikke funnet avvik ved stikkprøvekontroll oppunder kledning.

TG 2 på grunn av slitt kledning og begrenset lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
- Det er ikke registrert behov for tiltak med tanke på dårlig lufting. Ved større utskiftninger bør dette etableres.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Muselort i kneloft



Oversiktsbilde mønelloft



Type loft

Delvis innredet / kaldloft

Over flate himlinger er det kaldloft. Luke for adkomst i gang, men det er lite plass for inspeksjon av hele loftet. Det er etablert kneloft ut mot yttervegger på loftet. Kun 1 av kneloftene har adkomst (via luke i vegg i skap i gang). Konstruksjonen er oppført av takstoler, og er isolert over varme rom med mineralull. Det er luftespalter ned mot raft, samt oppunder tekking.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

- Det ble påvist muselort i tilgjengelig kneloft. Det er også påvist noen skjolder i kneloftet, uten at disse er vurdert av betydning. Ingen aktiv fukt her.
- På kaldloftet er det begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av lav høyde oppunder mønet. Kontrollen er derfor kun foretatt fra luken. Ved avtrekkskanal over bad på loftet er det påvist noe kondensering, samt muselort. Kondens kan komme av dårlig tetting ved gjennomføringen, eller for lite isolasjon på kanalen.
- Det registreres istapper fra gesimsen ved avtrekk fra kjøkken. Usikkert om dette kommer av fukt fra viften, eller om det kommer av varmelekkasjer fra loft i overgang mellom tak og vegg, eller lekkasje i tekking (ikke påvist tegn på lekkasjer fra innvendig side). Bør undersøkes nærmere.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Det foreligger kneloft uten adkomst, og inspeksjon av dette er derfor ikke foretatt.

Kondens fra ventilasjonskanal



Istapper fra gesims

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Omfang og årsak til museaktivitet anbefales påvist, men det gjøres oppmerksom på at det var utført et tilsyn og tiltak av Pelias for noen år tilbake. Usikkert om det fremdeles er et problem. Eier er ikke kjent med at det ble utført tiltak i konstruksjonen for å unngå at mus kom tilbake. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Det kan være hensiktsmessig med flere inspeksjonsluker for inspeksjon av kaldloft og kneloft. Dette er risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.
- Årsak til istapper fra gesims ved kjøkkenvegg bør påvises, og tiltak eventuelt utføres. Nærmere undersøkelser anbefales.

6.9 Renner og nedløp



Type Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall fra 2005, samt galvanisert metall av eldre dato.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Renner og nedløp i lakkert utførelse er fra 2005. Utover dette er det galvaniserte renner og nedløp av eldre dato.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

- Eldre renner har stedvis rustflekker. Dette kan forkorte levetiden.
- Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det kan være hensiktsmessig å skifte ut eldre takrenner med tiden, men de fungerer per i dag.
- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utttheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter ned mot raft, samt oppunder tekking.

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 lufttet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Inspisert delvis fra loft og utvendig fra bakkeplan.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 2005. -Utbedret tekking etter fjerning av takvindu over bad i loftsetasje i 2018.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
-Tekking er kontrollert fra bakkenivå og takvindu på loft. -Det registreres ikke vesentlige avvik i tekkingen, men det bemerkes at mindre områder er snødekt og kontrollen er derfor noe begrenset.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er etablert takstige i stål. -Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Ikke krav ved byggeåret.	
TG 2 på grunn av manglende snøfanger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Det opplyses at det foreligger snøfangere til fremsiden av taket. Disse ble montert, og deretter demontert igjen for noen år tilbake.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. etasje har generelt støpt plate på mark. Gulv i innvendig bod og etasjeskiller er av trebjelkelag. Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue og gang. I stue er det påvist en total høydeforskjell på ca. 21 mm. Måling på loft: Det ble målt med laser i gang og 1 soverom. I gang er det påvist et lokalt avvik innenfor 2 meters avstand ved trapp på ca. 19 mm. I soverom er det påvist en total høydeforskjell på ca. 21 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. I gang på loft er det påvist et lokalt avvik på ca. 19 mm. Dette er fra trappen og ut mot midten av rommet.
-Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert totale avvik mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue i 1. etasje, og 1 soverom i loftsetasjen.
-Skjevhetene er ikke spesielt merkbare, utover det lokale avviket i gangen på loft.
-Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk i gulv på loftet.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Konstruksjon under bod er ikke inspisert på grunn av snø/plassmangel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell legging av nye gulv bør opprettinger foretas.
-Det anbefales å tilgjengeliggjøre for inspeksjon under bodgulv.

6.14 Ildsted/Skorstein



Mindre enn 30 cm ut fra luka mot brennbart materiale på vegg

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue. Pipa har ikke tilkoblet ildsted, og det er i stedet plassert en elektrisk peis i tilknytning pipa.	
Er det montert ildsted?	Nei
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?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>-I skap på loft registreres et mindre riss i puss på muren. Risset vurderes ikke av vesentlig grad i dag, og tiltak er ikke nødvendig.</p> <p>-Det lyktes ikke undertegnede å åpne sotluka for kontroll inne i denne. Usikkert om det er problemer med låsen, eller om luka sitter fast.</p> <p>-Brennbart materiale på vegg er plassert mindre enn 30 cm fra luka. Kravet er 30 cm i alle retninger, så lenge det ikke er utført kompensierende tiltak som innlegging av sotlukestein.</p> <p>TG 2 på grunn av avvik på sotluke.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Nærmere undersøkelser i sotluke anbefales. Utbedring av låsfunksjon kan være nødvendig.</p> <p>-Om det skal tilknyttes ildsted må det foretas tiltak i forbindelse med at sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Dette kan være innlegging av sotlukestein.</p>	

6.15 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
<p>Innredning fra 2012 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål.</p>	

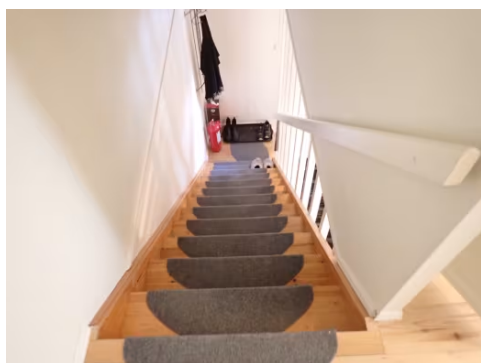
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
<p>Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.</p>	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Bolig:</p> <p>-Vedboden er oppført etter byggeår, men foreligger ikke på tegning. Fasader fremstår utover dette som på tegninger.</p> <p>-Det vurderes endringer i romløsning, men rombenevnelser er ikke påført på tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.</p> <p>Garasje:</p> <p>Tegninger er ikke fremlagt i kommunalpakken. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for boligen er datert 07-03-1979.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-2 av soverommene har takvindu som alternativ rømningsvei. Takvinduer er normalt sett ikke tilfredsstillende som rømningsvei.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det ene apparatet er eldre enn 10 år. Det er kun krav om 1 apparat i boligen, og det eldste apparatet kan derfor leveres inn.	

6.17 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp. Det er håndløper/rekkverk av tre på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
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

- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.
- Det er knirk i enkelte trinn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm.
- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.
- Det kan vurderes å utbedre knirkelyder.

6.18 Avløpsrør: Eldre rør (inntaksrør og rør til bad på loft)

Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Eldre røranlegg kan være fra byggeår, eller ha nådd en alder med usikker restlevetid. Noe usikkert om noe er gjort på bad på loft før dagens eierforhold. -Utvendig avløpsrør kan være fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil er plassert i bad på loft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- Eldre røranlegg i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom på loft vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.19 Avløpsrør: Nyere rør (kjøkken og bad i 1. etasje)

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble skiftet avløpsrør på bad og kjøkken i 1. etasje i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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

6.20 Vannledninger: Eldre rør (i hovedsak til bad på loft)

Type anlegg	Kobber, Plast
Eldre rør innvendig er av kobber. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Det vurderes eldre rør opp til bad på loft. Usikkert om det er blitt foretatt utskiftinger etter byggeår.	
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 i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.	
TG 2 på grunn av alder på disse rørene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Vannledninger: Nyere rør (kjøkken og bad i 1. etasje + inntaksrør)

Type anlegg	Kobber, Plast
Nyere rør av kobber og plast (som rør i rør). Stoppekran er plassert i oppvaskbenk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Rør til kjøkken og bad i 1. etasje ble skiftet i 2012. -I 2016 ble inntaksrør og stoppekran skiftet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Sikringsskap med skru- og automatsikringer er plassert i skap under trapp i 1. etasje. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
-Det foreligger samsvarserklæringer for utført arbeid i 2024, 2023 og 2012. Det kan mangle dokumentasjon på annet arbeid.	
-Det gis en generell anbefaling om å vurdere renovering av sikringsskap. Dette på grunn av alder.	
-TG 1 er satt med bakgrunn i godkjent ertilsyn datert 07-05-2024 uten feil eller mangler. Kontrollen har gyldighet i 5 år.	

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad

Fundament

Innredningsskap

Årstall

Ca. 2012

Størrelse

Ca. 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder på ca. 120 liter plassert i skap på bad i 1. etasje. Det er sluk i rommet.

-Skapet berederen står i er ikke tilstrekkelig understøttet på midten. Skapbunnen bøyer seg derfor noe.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å etablere en justerbar fot under midten av skapbunnen.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu i loftsetasjen, og åpning av vinduer i 1. etasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

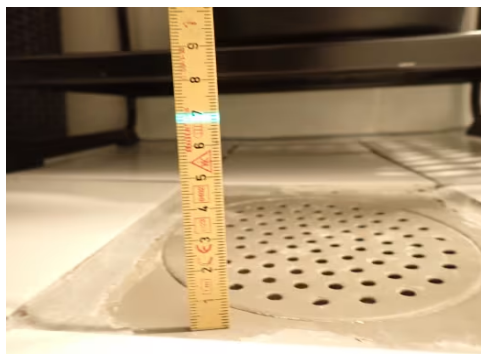
-Oppholdsrom i 1. etasje kan kun ventileres med åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom som mangler ventilering utover åpning av vindu.

6.25 Våtrom: Bad, loft



Referansenivå under flis ved dør = ca. 5 cm



Rørføringer



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Badet kan være oppgradert på 1990-tallet, ifølge eier.
-Utbedret lekkasje som oppstod i underliggende soverom i 2012.
-Himling ble utbedret etter fjerning av takvindu i 2018.
-Reparert klosett i 2024.

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Det er fall til sluk i deler av rommet. Innerste del ved vaskemaskin har flatt gulv mot sluket. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Måles til ca. 18 mm, mot anbefalingen på 25 mm.

-Det registreres hulrom under flere fliser. De største flisene har risiko for å løsne (bom). I dag registreres ingen løse flis eller skader i fuger.

-Silikonfuge i overgang vegg/gulv innerst i rommet har stedvis mistet vedheft.

-1 flis ved dør har hakk i overflaten. Ikke nødvendig med tiltak, men det gjøres oppmerksom på dette.

-Det anbefales ikke dusjing i rommet uten å foreta tiltak på himlingen (skråtak). Overflaten er nære dusjhodet, og malte overflater som dette tåler normalt sett ikke belastning av fritt vann, samt at det er usikker tetthet rundt overgangen mellom vegg og himling bak taklist.

-Det gjøres oppmerksom på at det er elektriske installasjoner i våtsonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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.
- Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løsne.
- Silikonfuge med dårlig vedheft bør utbedres.
- Det kan være hensiktsmessig å ikke dusje i rommet med dagens utstyr. Et dusjkabinett bør i så fall settes inn, om det er mulig å få plass til.

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?	Ja
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

- Membranen er smurt på toppen av sluket uten innfesting under klemring. Dette kan gi en økt risiko for lekkasjer om sluket skulle bli tett.
- Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tettheten er usikker.
- Membran og sluk har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Kan med fordel påføres ekstra tetting i overgang ved membran nede i sluket for bedre sikkerhet.
- Sørg for god tetting rundt rørføringer for bedre sikkerhet. Dette erstatter ikke membran/mansjetter.
- 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.
- Et dusjkabinett bør settes inn, om det er mulig å få plass til, for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann.
- Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering på grunn av alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert klosett, opplegg for vaskemaskin og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen skader, men det er noe misfarging på klosettsisternen som anbefales rengjort.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk. Det er tilluftsspalte ved dør, men denne vurderes ikke tilstrekkelig.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

-Tilluftsspalten ved dørterskel vurderes ikke tilstrekkelig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluftsløsning 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 soverom. Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig pga. at veggen ligger mot naboenheten. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: Bad, 1. etasje

Referansenivå under flis ved dør = ca. 5 cm

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I dusjsone er det flis på vegg. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Rommet ble renoverert i 2012. Inkluderer tettesjikt, overflater, sluk og utstyr i rommet.

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



Overgang våtromsplate/bunnlist



Overgang mellom flis og våtromsplater



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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

-Fall mot sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist. Måles til ca. 12 mm, mot anbefalingen på 25 mm.
 -Det er enkelte synlige skruer i plater. Dette gir ikke et godt visuelt inntrykk.

Anbefalte tiltak overflater

-Ikke behov for tiltak med tanke på at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør ikke er tilfredsstillende. Vann vurderes å gå mot sluket.
 -Det kan ses på muligheten for å utbedre synlige skruer om ønskelig.

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?	Nei

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

-Det er ikke lagt silikonfugemasse mellom bunnlist og platekant iht. krav i våtsoner. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.
 -Det foreligger usikkerhet rundt utførelsen mellom fliser og våtromsplater ved dusjsonen. Vann kan transporteres i limlaget bak flis, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt godkjent løsning. Konstruksjonen bak har risiko for å trekke vann fra dusjing. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det bør legges silikonfuge i overgang våtromsplate/bunnlist iht. krav i våtsoner. Det registreres noe flisfugemasse i bunnlist som bør fjernes i forbindelse med eventuell etablering av silikon.
 -Med tanke på nevnte forhold i overgang flis/våtromsplater kan det være hensiktsmessig å benytte et dusjkabinett i rommet. Jevnlige kontroll av overflater anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning og klosett med innebygd sisterner.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det er etablert spalte mot gulv under klosettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
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-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse	
Det er etablert en bod med utvendig adkomst.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
-Det ble registrert råte i gulvet i boden. Kommer sannsynligvis av at gulvet er etablert direkte på bakken.	
TG 3 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Råteskaden bør utbedres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.28 Øvrig: Garasje i felles anlegg



Beskrivelse

Garasjebygg oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med stålplater. Det er montert en vippeport i tre.

-Porten oppleves noe tung i åpningsfunksjonen.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant