

Pinstivollen 118 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1980

BRA: 78 m²

BRA-i: 78 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34982>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Det er ikke fall til sluk, samt at det ikke er noen oppkant ved dør. Eventuelt lekkasjevann i rommet vil renne ut døren.

-Vegger har panel, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. Forskriften NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

TG 3 på grunn av at det ikke er fall til sluk.

TG 2 settes for uegnede materialer i våtsone.

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. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Kostnadsestimatet gjelder for en eventuell oppgradering av gulvet med riktig fall til sluk.

-Det må fremdeles brukes dusjkabinett i rommet med dagens overflater. For å lukke avviket må det foretas oppgraderinger/etablering av tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggemåte er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som påvirker krypkjeller/kjellerrom. Terrenget rundt boligen er med naturtomt. Takvann ledes ut på terreng.

-Det er sannsynligvis ikke anvendt noen fuktsikring ved kjellermur eller rundt grunnmur generelt. Med tanke på byggeåret var det ikke vanlig å etablere ved slik type konstruksjon. Om fuktsikring skulle være etablert vil den være av en alder med usikker tetthet/restlevetid.

-Kjellerrommet er fuktig. I hovedsak er dette av fuktopptrekk fra grunnmasser som grunnmur og gulv ligger etablert mot kjelleren.

-Terrenget rundt boligen er relativt flatt og takvann ledes hit. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.

TG 2 på grunn av påvist fukt i kjellerrommet og flatt terreng.

Anbefalte tiltak

-Det må sørges for god utlufting i kjellerrommet, slik at det blir best mulig uttørkingsvilkår. Oppfukting av rommet kan føre til skader i tilstøtende trekonstruksjoner over tid.

-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- I utvendig grunnmur er det registrert sprekkdannelse i muren ved boden, samt i nedre del av mur ved stue. Frostspreng fra grunnen mot muren er en mulig årsak, som indikasjon på manglende eller dårlig frostisolering.
- Det er registrert horisontal sprekk i grunnmur rundt hele kjellerrommet, samt at det er avskallinger av puss i nedre del av muren. Noe usikker årsak til disse sprekkenes, men frostspreng er en mulig årsak også her.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta undersøkelser av byggegrunnen. Eventuelle tiltak vurderes etter dette. Per i dag er det ikke registrert konstruksjonsmessige skader, men det gjøres oppmerksom på at frostsprenging mot murer kan medføre skader over tid.

Krypkjeller

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
- Det registreres svertesopp/mugg i overflater oppunder bjelkelag, men ingen råteskader. Det er likevel ikke utelukket at dette kan utvikle seg over tid, da fuktnivået i rommet kan endre seg gjennom året.
- Det kan være manglende plast på bakken i kombinasjon med begrenset luftgjennomstrømning som årsak til muggveksten. Muggvekst/sverting er et tegn på kondensering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Sikring mot fukt og mugg må foretas. Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet. I tillegg kan det være hensiktsmessig å sørge for bedre luftgjennomstrømning.

Rom under terreng: Kjellerrom

Oppsummering

- Gulvet registreres å trekke en del fukt. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden da gulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
- Ved befaringen er ventilene i kjelleren tett med isolasjon, og det vil dermed være økt risiko for kondensering. Ved måling av relativ luftfuktighet (RH) i rommet er det påvist ca. 57% RH. Det er en risiko for at muggvekst kan forekomme på overflater. Det står en luke av tre i kjellerrommet som har trukket fukt fra grunnmur og gulv og fått mugg på overflaten.
- Det er indikasjoner på at det tidvis kan ha vært en del fukt i luften, da noe av treverket i gulvkonstruksjonen er misfarget. Ved befaringen er det ikke registrert skadelig fukt, men det er likevel målt et fuktnivå i treverk som er rett oppunder faregrensen for utvikling av mugg.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Fukten er ikke kritisk siden rommet er uinnredet, men det må sørges for å lufte godt i rommet for å holde luftfuktigheten på et akseptabelt nivå, og dermed minske risikoen for utvikling av mugg. Selv om det ikke er påvist skader i dag, betyr det ikke at det ikke kan utvikle seg.
- Kjellerluken har behov for noen utbedringer, med tanke på stabilitet i trebordene og etablering av håndtak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Rekkverket måles til ca. 83 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- Det er sprekker i noen av fundamentene mot nordvest, som tyder på at det er bevegelser i grunnen. Konstruksjonen har også noen merkbare skjevheter ytterst mot nordvest. Manglende frostisolering er en mulig årsak til påviste skjevheter/bevegelser.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
- Det anbefales å foreta undersøkelser av byggegrunnen. Eventuelle tiltak ved fundamenteringen vurderes etter dette.

Vinduer og dører: Vinduer og innerdører

Oppsummering

- Det registreres harde tettelister i vinduer som pga. dette tetter dårlig.
- Det er stedvis fuktmerker/avskalling av lakk i innvendige vinduskarmer.
- Utvendig er det noen sprukkede kittfalsen i enkelte vindu, samt noe værslitasje i vinduskarmer mot sørøst.
- Enkelte av innerdørene tar i karm.
- Det er sprekk i et vindusglass i kjøkken.

TG 2 settes for vinduer og innerdører på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Tettelister anbefales skiftet.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Innerdører bør justeres for å lukke avviket.
- Sprukket glass anbefales skiftet.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftings eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Renner og nedløp er av eldre dato. Det er økt risiko for skader/lekkasjer.
- Det registreres ingen synlige skader, og funksjonstest er ikke foretatt.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

- Jevnlige kontroller anbefales. For å lukke avviket må renner og nedløp skiftes.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslasers ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Ved stikkprøver ble det påvist en total høydeforskjell på 20 mm i kjøkkenet.
- Oppunder bjelkelag i krypkjeller er det påvist et fuktnivå over faregrensen for utvikling av mugg/svertesopp, samt registrert en del sverting i treverket.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-I trinnet mellom vindfang og gang er det litt knirk. Tiltak er ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må foretas tiltak for å senke fuktnivået i krypkjelleren. Se "Krypkjeller" for videre vurdering.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det mangler ubrennbar plate på gulvet under sotluka.
- På pipemuren inne i boligen er det registrert noen skjolder som kommer av ukjent årsak. Kan ha vært tidligere lekkasjer som har forårsaket dette. Det blir ikke registrert noen aktiv fukt eller skader ved gjennomføringen i taket ved befaringen.
- Pipemuren har noen sprekker inne i boligen.
- Det er noe avskalling i toppbeslaget på pipe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka. Det kan være krav til en typegodkjent plate med tanke på avstanden til brennbart materiale, da enkle plater kan lede varme.
- Det anbefales en nærmere undersøkelse av skjolder i pipemuren.
- Sprekker i pipemur bør utbedres.
- Utbedring av lakk på toppbeslag på pipe anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

- Det er kun naturlig avtrekk i kjøkkenet. Forskriften NS 3600 setter krav om mekanisk/forsert avtrekk i kjøkkenet.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Avløpsrør

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Avløpsrør har usikker restlevetid og det er økt risiko for skader.
- Kloakk er ikke luftet over tak. Det er sekundær lufting med vakuumentil på badet.
- Vannet er vinterstengt ved befaringen, slik at funksjonstest av avløp ikke er foretatt.

TG 2 på grunn av alder på anlegget, samt manglende lufting over tak.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil utskifting av avløpsrør være hensiktsmessig.

-Lufthing over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufthing av kloakken.

Vannledninger

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er i hovedsak passert på innvendige vannledninger. Rørene har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

-Vannet var avstengt ved befaringen, og vannet tappet av for vinteren. Funksjonstest er derfor ikke foretatt på anlegget.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil utskifting av vannrør være hensiktsmessig.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle arbeider i boligen. Dette gjelder noen utførte arbeider på anlegget, samt installasjonen tilbake til byggeår.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret og feil kan ikke utelukkes. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

-Samsvarserklæringer på arbeider utført etter 01-01-1998 bør fremhentes. Bemerk at det bør klarlegges hva som ble utført i juli i 2025 iht. fremlagt dokumentasjon.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Vegger har panel/tømmer, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. Forskriften NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og gulvbelegg. Det er usikker restlevetid og videre tetthet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må fremdeles brukes dusjkabinett i rommet med dagens overflater. For å lukke avviket må det foretas oppgraderinger/etablering av tettesjikt i våtsoner.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk, samt at det ikke er etablert tilluft.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks. spalte ved dørterskel) bør etableres for optimal ventilering. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for å kunne gi TG 1.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Kommunalpakken inneholder en tegning som ikke stemmer med dagens bolig. Dette skal være en feil fra kommunens side. Byggetillatelsen stemmer omtrentlig med størrelsen på dagens bolig. Nye tegninger må eventuelt lages.

-Det bemerkes at selger har lagt frem tegninger fra en brosjyre fra byggeåret av en speilvendt versjon av dagens bolig, som stemmer med dagens bruk.

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

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

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

-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2025

Rapportdato
12.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Stein Pettersen

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:

-Vannet er vinterstengt og tappet av ved befaringen. Funksjonstest av vann og avløp er ikke foretatt.

-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: Pinstivollen 118, 7375 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 58 Bruksnr: 39 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1980 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over krypkjeller og kjellerrom. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1997	Badet fikk nytt gulv, tettesjikt og sluk etter en eksplosjon på daværende varmtvannsbereder. Forsikringssak utført av Kjellmark AS.	Nei
2006	Satt inn ny vedovn. Opplyst utført av utført av murer Trond Erntsen.	Nei
2011	Stoppekran, kikventil og rattventil ble skiftet. Opplyst utført av Håvard Tamnes.	Nei
2015	Det ble skiftet dusjkabinett og klosett. Utført av Rør på Røros AS.	Ja
2018	Det ble skiftet ytterdører. Utført av Kjellmark AS.	Ja
2021	Det ble lagt ny takteking og skiftet takbeslag. Samtidig ble det utbedret en råteskade i taket ved inngangspartiet. Utført av Kjellmark AS. Det ble skiftet varmtvannsbereder. Utført av Rør på Røros AS.	Ja
2021	Det ble lagt opp kurs til fast tilkobling av varmtvannsbereder. Opplyst utført av Ren Røros.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	78	0	0	24
Kjellerrom	0	0	0	0	0
Totalt m²	78	78	0	0	24

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjellerrom	2	0	2
Totalt m²	2	0	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	73	5	BRA-i: Vindfang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue, gang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	78	73	5		

Kommentar til arealberegning

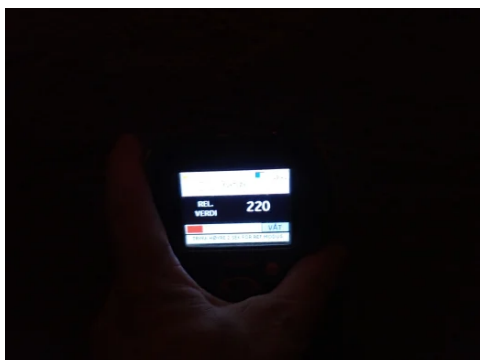
-Areal i kjellerrommet er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktopptrekk i gulv.



Fukt gjennom grunnmur.

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i byggemåte er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er foretatt ut fra forhold som påvirker krypkjeller/kjellerrom. Terrengtet rundt boligen er med naturtomt. Takvann ledes ut på terreng.

- Det er sannsynligvis ikke anvendt noen fuktsikring ved kjellermur eller rundt grunnmur generelt. Med tanke på byggeåret var det ikke vanlig å etablere ved slik type konstruksjon. Om fuktsikring skulle være etablert vil den være av en alder med usikker tetthet/restlevetid.
- Kjellerrommet er fuktig. I hovedsak er dette av fuktopptrekk fra grunnmasser som grunnmur og gulv ligger etablert mot kjelleren.
- Terrengtet rundt boligen er relativt flatt og takvann ledes hit. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.

TG 2 på grunn av påvist fukt i kjellerrommet og flatt terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må sørges for god utlufting i kjellerrommet, slik at det blir best mulig uttørkingsvilkår. Oppfukning av rommet kan føre til skader i tilstøtende trekonstruksjoner over tid.
- Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Boligen er oppført over ringmur av lettklinkerblokker. Innenfor denne er det krypkjeller. Grunnmur i kjellerrommet under kjøkken er av lettklinkerblokker, og det er støpt gulv på grunn.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Boligen ligger i et område med morenegrunn og torv-/myrgrunn ifølge NGUs kartløsning. Utover dette er ikke byggegrunnen kjent.	

Avskallinger/sprekker i kjellerrommet.



Sprekker i nedre del av ringmur.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-I utvendig grunnmur er det registrert sprekkdannelse i muren ved boden, samt i nedre del av mur ved stue. Frostspreng fra grunnen mot muren er en mulig årsak, som indikasjon på manglende eller dårlig frostisolering.

-Det er registrert horisontal sprekk i grunnmur rundt hele kjellerrommet, samt at det er avskallinger av puss i nedre del av muren. Noe usikker årsak til disse sprekkene, men frostspreng er en mulig årsak også her.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å foreta undersøkelser av byggegrunnen. Eventuelle tiltak vurderes etter dette. Per i dag er det ikke registrert konstruksjonsmessige skader, men det gjøres oppmerksom på at frostsprenging mot murer kan medføre skader over tid.

6.3 Krypkjeller



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under boligen. Luke for adkomst er innvendig via gulvluke i gang.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på ca. 19 vektprosent. Dette gir en risiko for utvikling av mugg/svertesopp.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

-Det registreres svertesopp/mugg i overflater oppunder bjelkelag, men ingen råteskader. Det er likevel ikke utelukket at dette kan utvikle seg over tid, da fuktnivået i rommet kan endre seg gjennom året.

-Det kan være manglende plast på bakken i kombinasjon med begrenset luftgjennomstrømning som årsak til muggveksten. Muggvekst/sverting er et tegn på kondensering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Sverting oppunder bjelkelag.



Fuktmåling viser et nivå med risiko for å utvikle mugg/svertesopp (18,8 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Sikring mot fukt og mugg må foretas. Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet. I tillegg kan det være hensiktsmessig å sørge for bedre luftgjennomstrømning.

6.4 Rom under terreng: Kjellerrom



Fuktmåling på gulv viser høye verdier.



Misfarget treverk. Fuktmåling viser et nivå rett oppunder faregrensen for muggutvikling.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Det er en liten kjeller under gulvet mellom gang og kjøkken som er brukt til plassering av bereder og stoppekran. Luke for adkomst i kjøkkengulvet. Gulvet i rommet er av støpt betong, og vegger er av murte lettklinkerblokker.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

-Gulvet registreres å trekke en del fukt. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden da gulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.
-Ved befaringen er ventilene i kjelleren tettet med isolasjon, og det vil dermed være økt risiko for kondensering. Ved måling av relativ luftfuktighet (RH) i rommet er det påvist ca. 57% RH. Det er en risiko for at muggvekst kan forekomme på overflater. Det står en luke av tre i kjellerrommet som har trukket fukt fra grunnmur og gulv og fått mugg på overflaten.
-Det er indikasjoner på at det tidvis kan ha vært en del fukt i luften, da noe av treverket i gulvkonstruksjonen er misfarget. Ved befaringen er det ikke registrert skadelig fukt, men det er likevel målt et fuktnivå i treverk som er rett oppunder faregrensen for utvikling av mugg.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Fukten er ikke kritisk siden rommet er uinnredet, men det må sørges for å lufte godt i rommet for å holde luftfuktigheten på et akseptabelt nivå, og dermed minske risikoen for utvikling av mugg. Selv om det ikke er påvist skader i dag, betyr det ikke at det ikke kan utvikle seg.
-Kjellerluken har behov for noen utbedringer, med tanke på stabilitet i trebordene og etablering av håndtak.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Rekkverkshøyde.



Sprekk/avskalling i fundament.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med adkomst fra terreng, vindfang og stue. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundamenter av lettklinkerblokker. Rekkverk er av behandlet tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2005.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

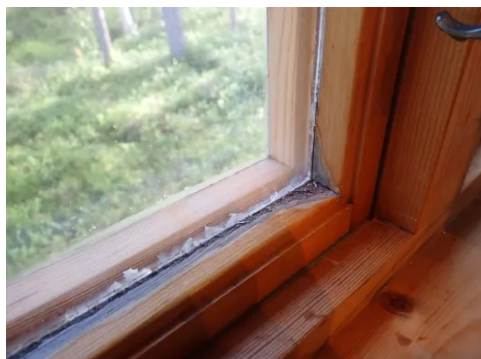
- Rekkverket måles til ca. 83 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- Det er sprekker i noen av fundamentene mot nordvest, som tyder på at det er bevegelser i grunnen. Konstruksjonen har også noen merkbare skjevheter ytterst mot nordvest. Manglende frostisolering er en mulig årsak til påviste skjevheter/bevegelser.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
- Det anbefales å foreta undersøkelser av byggegrunnen. Eventuelle tiltak ved fundamenteringen vurderes etter dette.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer og innerdører



Fuktmerker/avskalling i innvendig vinduskarm.

Beskrivelse	
-Malte/lakkerte vinduer med koblet glass. -Innvendig er det fyllingsdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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

- Det registreres harde tettelisten i vinduer som pga. dette tetter dårlig.
- Det er stedvis fuktmerker/avskalling av lakk i innvendige vinduskarmer.
- Utvendig er det noen sprukkede kittfalsen i enkelte vindu, samt noe værslitasje i vinduskarmer mot sørøst.
- Enkelte av innerdørene tar i karm.
- Det er sprekk i et vindusglass i kjøkken.

TG 2 settes for vinduer og innerdører på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Tettelisten anbefales skiftet.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Innerdører bør justeres for å lukke avviket.
- Sprukket glass anbefales skiftet.

6.7 Vinduer og dører: Ytterdører

Beskrivelse

- Malt/lakkert balkongdør med 2-lags glass.
- Malt hovedytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble montert ny hovedytterdør og balkongdør i 2018.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, 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

- Det registreres ingen unormale forhold på ytterdørene.

6.8 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Museklosser bak kledning.

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Innvendig er det åpne skråhimlinger. Konstruksjonen er av langsgående takåser av rundtømmer, med et overliggende sperretak.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.10 Renner og nedløp

Type

Plast

Renner og nedløp er av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

- Renner og nedløp er av eldre dato. Det er økt risiko for skader/lekkasjer.
- Det registreres ingen synlige skader, og funksjonstest er ikke foretatt.

TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlige kontroller anbefales. For å lukke avviket må renner og nedløp skiftes.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Konstruksjonen er av langsgående takåser av rundtømmer, med et overliggende sperretak. Det er luftespalter ved raft/gesims.

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.12 Takteking

Type tekking

Pappshingel

Taket er tekket med pappshingel, og er lagt over eldre tekking.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble lagt ny takteking og skiftet takbeslag i 2021. Samtidig ble det utbedret en råteskade i taket ved inngangspartiet. Utført av Kjellmark AS.

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

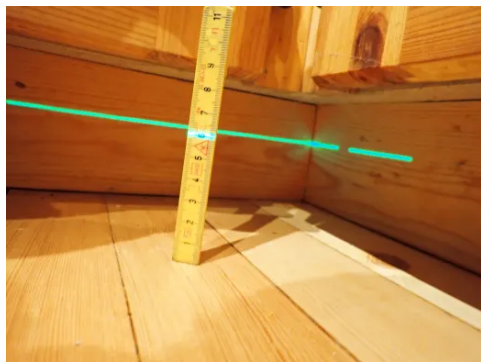
Oppsummering av takteking**TG-1**

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert noen takstige. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik i kjøkken på 20 mm.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og kjøkken. I kjøkken er det påvist total høydeforskjell på ca. 20 mm, mens det ikke er påvist måleavvik opp mot forskriften i stue.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Ved stikkprøver ble det påvist en total høydeforskjell på 20 mm i kjøkkenet. -Oppunder bjelkelag i krypkjeller er det påvist et fuktnivå over faregrensen for utvikling av mugg/svertesopp, samt registrert en del sverting i treverket. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -I trinnet mellom vindfang og gang er det litt knirk. Tiltak er ikke nødvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. -Det må foretas tiltak for å senke fuktnivået i krypkjelleren. Se "Krypkjeller" for videre vurdering.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Oversiktsbilde, sotluke.



Sprekker i pipemur.



Skjolder i pipemur.

Type pipe

Element

Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i kjøkken.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Peis

Det er en vedovn i kjøkkenet, og en lukket peis i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

- Det mangler ubrennbar plate på gulvet under sotluke.
- På pipemuren inne i boligen er det registrert noen skjolder som kommer av ukjent årsak. Kan ha vært tidligere lekkasjer som har forårsaket dette. Det blir ikke registrert noen aktiv fukt eller skader ved gjennomføringen i taket ved befaringen.
- Pipemuren har noen sprekker inne i boligen.
- Det er noe avskalling i toppbeslaget på pipe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluke. Det kan være krav til en typegodkjent plate med tanke på avstanden til brennbar materiale, da enkle plater kan lede varme.
- Det anbefales en nærmere undersøkelse av skjolder i pipemuren.
- Sprekker i pipemur bør utbedres.
- Utbedring av lakk på toppbeslag på pipe anbefales.

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 med fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Det registreres kun normal bruksslitasje på innredningen. Med bakgrunn i alder er det ikke unormalt med stedvise slitasjemerker. Noe vedlikehold vil være påregnelig.
- Vannet er vinterstengt ved befaringen, slik at funksjonstest av vann og avløp ikke er foretatt.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Det er kun naturlig avtrekk i kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

-Det er kun naturlig avtrekk i kjøkkenet. Forskriften NS 3600 setter krav om mekanisk/forsert avtrekk i kjøkkenet.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

-Kommunapakken inneholder en tegning som ikke stemmer med dagens bolig. Dette skal være en feil fra kommunens side. Byggetillatelsen stemmer omtrentlig med størrelsen på dagens bolig. Nye tegninger må eventuelt lages.

-Det bemerkes at selger har lagt frem tegninger fra en brosjyre fra byggeåret av en speilvendt versjon av dagens bolig, som stemmer med dagens bruk.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998.

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

Ja

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjellerrommet. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er iht. selger usikkert om det ble foretatt utskiftinger eller gjenbruk av avløpsrør ved oppgradering av badet i 1997. Sluket vurderes å være skiftet ved oppgraderingen.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Avløpsrør har usikker restlevetid og det er økt risiko for skader. -Kloakk er ikke luftet over tak. Det er sekundær lufting med vakuumventil på badet. -Vannet er vinterstengt ved befaringen, slik at funksjonstest av avløp ikke er foretatt. TG 2 på grunn av alder på anlegget, samt manglende lufting over tak.	
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. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil utskifting av avløpsrør være hensiktsmessig. -Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert i kjellerrommet. Det er offentlig vannforsyning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det er iht. selger usikkert om det ble foretatt utskiftinger eller gjenbruk av vannrør ved oppgradering av badet i 1997. -I 2011 ble det skiftet stoppekran, kikventil og rattventil. Opplyst utført av Håvard Tamnes. -I 2021 ble det skiftet varmtvannsbereder. Utført av Rør på Røros AS.	
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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er i hovedsak passert på innvendige vannledninger. Rørene har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer. -Vannet var avstengt ved befaringen, og vannet tappet av for vinteren. Funksjonstest er derfor ikke foretatt på anlegget. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil utskifting av vannrør være hensiktsmessig.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med blanding av skrusikringer og automatsikringer er plassert i bod. Det er åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble lagt opp en kurs til varmtvannsberederen i 2021. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Opplyst utført av Ren Røros. -Det foreligger en samsvarserklæring datert 23-07-2025. Utført av Ren Røros. Noe usikkert for selger hva denne gjelder for, da det heller ikke står på samsvarserklæringen hva som er utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle arbeider i boligen. Dette gjelder noen utførte arbeider på anlegget, samt installasjonen tilbake til byggeår.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret og feil kan ikke utelukkes. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

-Samsvarserklæringer på arbeider utført etter 01-01-1998 bør fremhentes. Bemerk at det bør klarlegges hva som ble utført i juli i 2025 iht. fremlagt dokumentasjon.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

Ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder på ca. 200 liter er plassert i kjellerrom. Det er avrenning til sluk i rommet.

-Vannet var avstengt ved befaringen, og vannet tappet av for vinteren. Funksjonstest er derfor ikke foretatt på anlegget. TG 1 er satt med forutsetning om normal funksjon på bereder.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.23 Våtrom: Bad



Vann vil kunne renne ut ved dør ved en lekkasje i rommet.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det opplyses at det ble lagt nytt gulvbelegg i 1997 etter en vannskade. Sluket vurderes å ha blitt skiftet samtidig. Dette var en forsikringssak.

-I 2015 ble det satt inn nytt klosett og dusjkabinett av Rør på Røros AS.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

-Det er ikke fall til sluk, samt at det ikke er noen oppkant ved dør. Eventuelt lekkasjevann i rommet vil renne ut døren.

-Vegger har panel, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. Forskriften NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

TG 3 på grunn av at det ikke er fall til sluk.

TG 2 settes for uegnede materialer i våtsone.

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. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Kostnadsestimatet gjelder for en eventuell oppgradering av gulvet med riktig fall til sluk.

-Det må fremdeles brukes dusjkabinett i rommet med dagens overflater. For å lukke avviket må det foretas oppgraderinger/etablering av tettesjikt i våtsoner.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

-Vegger har panel/tømmer, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. Forskriften NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og golvbelegg. Det er usikker restlevetid og videre tetthet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må fremdeles brukes dusjkabinett i rommet med dagens overflater. For å lukke avviket må det foretas oppgraderinger/etablering av tettesjikt i våtsoner.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og golv og fuktskader.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

-Servantskapet har noen små svellemarker mot bunn av sidefront mot dusj som bør tettes for å unngå skader. Ikke registrert andre unormale forhold.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og ingen tilluft.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

-Rommet har kun naturlig avtrekk, samt at det ikke er etablert tilluft.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks. spalte ved dørterskel) bør etableres for optimal ventilering. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for å kunne gi TG 1.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

-Hulltaking vurderes unødvendig, da det kun har vært anvendt dusjkabinett i rommet, og det er god oversikt over tettesjikt på gulv. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner uten å påvise skadelig fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant