

Skansveien 12 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1937

BRA: 101 m²

BRA-i: 101 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

6

TG-2

19

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36705>

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

- Støttemur
- Utstyr på tak

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Innerdører og kjellerdør
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Øvrig: Vaskekjeller

Bygningsdeler med TG-IU

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Noe begrenset tegningsgrunnlag. Det foreligger tegninger for ombygging/tilbygging av 1. etasjen datert 29-04-1972. Det finnes ingen tegninger av kjeller og 2. etasje, og heller ingen fasadetegninger. Grunn til manglende tegninger for opprinnelig del er med bakgrunn i at bygningsloven sannsynligvis ikke gjaldt i området den gang.

-Det er satt opp en vegg mellom dagens stue og spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden det er foretatt innenfor boligens hoveddel.

-Dagens grovkjøkken er byggemeldt som syrom. Noe usikkert om tiltaket er søknadspliktig, da dette anses som et slags hobbyrom og ikke et rom for varig opphold. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret i kommunen for ytterligere vurdering.

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

-Det er ikke målbar høyde i kjelleren. Etasjen er derfor ikke godkjent for bruk til boligrom. Kontakt byggesakskontoret for ytterligere vurdering.

-Det ene soverommet i 2. etasje har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.10.2025

Rapportdato
21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristin Lund Austvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Eiers far var representant ved befaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

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:

-Loft og eventuell krypkjeller har ingen adkomst og ble ikke inspisert.

-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: **Skansveien 12, 7374 Røros**

Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **137** Bruksnr: **211** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1937 - Opplyst i tidligere salgsoppgave.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller, med tilbygg i 1. etasje. Mulig krypkjeller under deler av opprinnelig del. Grunnmur er oppført av sparebetong og lettklinkerblokker, og det er støpte gulv på grunn. Veggkonstruksjon er av tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med skiferstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1972	Ca. byggeår for tilbygg og ombygging i eksisterende bolig. Kilde: byggetegning.	Nei
2009	Installasjon av elanlegg i nytt kjøkken. 2 nye kurser til kjeller. Tilkoblet eldre varmekabel. *(usikkert hvor dette gjelder, men mulig dette er dagens utkoblede kabel i grovkjøkken). Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-05-2009.	Ja
2009	Kjøkkenet ble oppgradert med ny innredning.	Nei
2011	Taktekkingen ble lagt om.	Nei
2021	Noen vinduer og balkongdøren i 2. etasje er datert 2021.	Nei
2022	Det ble installert stikk og lys i tre soverom i 2. etasje. Endevendersystem til lys i trapp. Omlegging av kabel i gang i 2. etasje. Byttet stikk ved kjøkkenbenk. Feilsøk og bytte av trafo på 2 spotter i kjøkken. Montert utelys og bryter ved ytterdør. Satt på kapsling på	Ja

	temperaturføler på bad. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 25-10-2022.	
2023	Nytt skjultanlegg i forbindelse med renovering av bad. Montering av varmekabel, belysning, avtrekksvifte og stikk ved vask på bad. Tilkobling av varmtvannsbereider i kjeller. Montering av stikk i kjeller for panelovn. Frakobling av varmekabel på grovkjøkken og montering av stikk for panelovn. Skiftet dimmer på kjøkken pga. defekt dimmerratt som ikke kunne erstattes. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 10-01-2024.	Ja
2023	Helrenovering av bad og legging av en del nytt vann- og avløpsanlegg i boligen, inkludert nytt sluk i vaskekjeller. Tømrerarbeider er utført av Røros Laft og Restaurering. Rørarbeider er utført av Rør på Røros AS.	Ja
2023	Vaskekjelleren ble oppusset. Gulvet ble støpt på nytt.	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 byggteknisk 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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	60	60	0	0	0
2. etasje	41	41	0	0	2
Totalt m²	101	101	0	0	2

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	47	41	6
Totalt m²	47	41	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	60	0	BRA-i: Grovkjøkken, kjøkken, bad, vindfang, gang, stue, spisestue.	
2. etasje	41	39	2	BRA-i / ALH: 3 soverom, 2 ganger.	BRA-i / ALH: Kott.
Totalt m²	101	99	2		

Kommentar til arealberegning

- Areal i kjeller er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).
- Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fukt oppe på grunnmur.



Saltutslag.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Eventuell drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er av ukjent type, og vil i så fall være av en alder med usikker tetthet/funksjon. Terrengt rundt boligen er med naturtomt, grus og steinheller. Vann fra taknedløp ledes bort fra bygget i rørforlengere.

-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

-Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det er ingen synlig fuktsikring over bakkenivå, slik at det er usikkert om det finnes noen form for fuktsikring. Eventuell drenering/fuktsikring vil ha nådd en alder med usikker tetthet/funksjon.

-Det er flatt terreng med et svakt skrånende fall mot tilbygget på nordsiden. Her er det risiko for vannansamlinger. Utover dette er det fall ut fra bygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må drenering/fuktsikring skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil være avgjørende. Ved en eventuell oppgradering, påse at grunnmuren også isoleres på utsiden, da dette minsker risikoen for kondensering på innvendig mur.

-Sørg for å etablere ventiler for best mulig uttørkingsvilkår.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller
Opprinnelig del har grunnmur av sparebetong eller lignende. I kjeller er det støpt gulv på grunnen. Deler av kjeller er påkledd med tresonittplater (isolasjon) innvendig, som var vanlig å bruke før i tiden. Tilbygget er oppført over støpt betong mot grunnen med omliggende mur av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament -I utvendig grunnmur registreres det en sprekk i ved gjennomføringen av utekran mot øst, samt et vertikalt riss i grunnmur mot sør. -Innvendig er det ikke registrert tegn på skader utover noe avskalling/slitasje i overflater som følge av fukt fra grunnen over tid. TG 2 på grunn av sprekk i mur. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales -Det anses ingen fare for konstruksjonssikkerheten med tanke på sprekken ved utekranen, men en gjenpusning anbefales slik at sprekken kan observeres over tid med tanke på om den er stabil eller under utvikling.	
TG-2	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller Det kan være en krypkjeller under bjelkelaget i gang og under trapp i 1. etasje. Rommet har ingen adkomst. -Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. TG 2 på grunn av uavklart situasjon i en konstruksjon med skadepotensiale. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales -Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke har adkomst. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.	
TG-2	

6.4 Støttemur



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Det er støttemurer i betong og naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

-Det er krav om rekkverk under støttemurer med hardt underlag som for eksempel stein på undersiden. Ikke krav om rekkverk der det er plen på undersiden.
-Støttemurene virker å være stabile selv om det er påvist skjevheter i muren av betong. Det er opplyst til representant ved befaring av naboen at muren har stått slik i mange år uten bevegelser. Tiltak vurderes ikke nødvendig.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk på støttemur hvor det er hardt underlag og mer enn 50 cm ned til bakken.

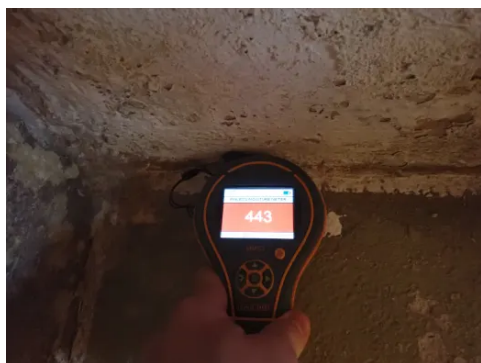
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Støttemur må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Dette gjelder der det er hardt underlag på bakken. Eventuell sikring skal ha høyde på minimum 1,0 m iht. dagens krav.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Rom under terreng



Fukt i gulv.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Det er en grovkjeller uten målbart areal under deler av bygningen. På grunnmur i vaskerom er grunnmur innvendig kledd med tresnittplater (isolasjon). Dette er opplyst å kunne være utført en gang på 1970-tallet.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

-Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten fuktsperre på undersiden. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og nedre del av grunnmur trekker fukt.

I tidligere takst er det opplyst om en del fukt i kjelleren. Det er opplyst av representant ved befaring at taknedløp er ført godt bort fra grunnmur som et tiltak mot fukt, men eventuell fuktsikring på utvendig grunnmur er aldrende og kan være sviktende.

-Kjelleren har kun ventilering med åpning av vindu. Vaskerommet mangler ventilering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Slik kjelleren fremstår i dag, er det ikke anbefalt med innredning av vegger og gulv.
- Sørg for å etablere ventiler i alle rom for best mulig uttørkingsvilkår. Ved befaringen er det tatt i bruk en avfukter for å senke fuktnivået i etasjen, og det anbefales videre bruk av dette.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Rekkverkshøyde.

Type	Balkong
Det er en balkong i 2. etasje. Balkongen er utkraget fra vegglivet og er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er av malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført etter byggeår, men det er ikke kjent når. Det er en eldre konstruksjon.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

- Rekkverket måles til ca. 91 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- I egenerklæring i tidligere salgsoppgave er det opplyst om at snø på vinteren kan tyngne ned balkongen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverket tilfredsstiller tidligere krav til høyde. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Det kan være behov for forsterkningstiltak av konstruksjonen. En kombinasjon av alder og materialer tilsier at utskiftninger kan være hensiktsmessig.
- Vedlikehold av terrassebord anbefales.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og nyere ytterdører

Beskrivelse

- Malte vinduer med koblet glass og 3-lags glass.
- Malte balkongdører med 2-lags glass.
- Malt hovedinngangsdør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Balkongdør i 1. etasje er fra 2009. -Det ene soverommet har et større vindu med 3-lags glass av ukjent alder, men av en moderne type. Utover dette er vinduer og balkongdør i 2. etasjen fra 2021. -Baderomsvinduet og hovedinngangsdør er fra 2023. -Vinduer av koblet glass er av eldre dato.	
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	
-Det er litt slitasje i tetteliste på det store soveromsvinduet. Funksjonen vurderes normal, men det gjøres oppmerksom på dette. -Balkongdøren i 1. etasje tar litt i karm. Justering anbefales. -Eldre vinduer fremstår uten nevneverdig slitasje, utover normalt vedlikeholdsbehov.	

TG-1

6.8 Vinduer og dører: Innerdører og kjellerdør

Beskrivelse	
-Ytterdør i kjeller er en malt tredør. -Innvendig er det malte fyllingsdører og enkle malte tredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er innerdør fra 2023 inn til badet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
-Doble innerdører går trangt mot hverandre ved åpning/lukking, samt at de delvis subber i gulvet. Dette vurderes utover normalen, og er derfor et avvik. -Alle kjellerdører tar i karm, inkludert ytterdøren. -Det mangler tilfredsstillende håndtak på 2 kjellerdører (1 innerdør + ytterdør). -Det er ingen tettelister i ytterdør i kjeller. Manglende tettelister fører til kaldtrekk.	
TG 2 på innerdører/kjellerdør.	

TG-2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Dører som tar i karm bør justeres/utbedres for å lukke avviket.
- Manglende håndtak bør etableres på dører i kjeller der dette mangler.
- Det anbefales å etablere tettelist i ytterdør i kjeller.

6.9 Yttervegger



Oversiktsbilde oppunder kledning.

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon i opprinnelig del er en trekonstruksjon av ukjent utførelse. I tidligere salgsoppgave er det antydnet at denne er av lafteplank, men det er ikke bekreftet. Tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det er vurdert at kledning på opprinnelig del er skiftet etter byggeår. Ikke kjent når dette er blitt utført. Det tyder på utskifting av vindtetting og utlekting utenpå denne ved kontroll oppunder kledning. Usikkert om opprinnelig konstruksjon er etterisolert etter byggeåret.

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

- Det er til dels bleknet/slitt kledning på enkelte fasader.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandling av kledning anbefales planlagt i årene som kommer.
- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftings av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning 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.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Det er skrå og flate himlinger mot taket i 2. etasje, og kun flate himlinger i tilbygget i 1. etasje. Over flate himlinger vurderes det kaldloft, men adkomstlukene ble isolert over med blåseisolasjon av cellulose iht. tidligere takstrappport. Konstruksjonen er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler/sperrebind av tre, men den er i hovedsak av ukjent utførelse.

-Det er ikke konkludert med tilstandsgrad for loft på grunn av manglende inspeksjonsmulighet. Konstruksjonene er kun inspisert fra underliggende etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Etablering av adkomst anbefales, slik at en inspeksjon kan muliggjøres, og tilstandsgrad kan fastsettes.

6.11 Renner og nedløp

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

Renner og nedløp er utført i metall.

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

-Renner og nedløp er generelt av eldre dato. Disse ble ikke skiftet ved omlegging av taktekkning.
-Det er satt på rørforlengere ved nedløpsrør av nåværende eier.

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

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.
-Renne på nordsiden har en liten deformasjon ca. midt på bygget av mindre betydning. Tiltak vurderes ikke nødvendig.

TG 2 på grunn av frostspreng i nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftings foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler/sperrebind av tre, men den er i hovedsak av ukjent utførelse.

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? Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

-Det er ikke etablert noen utvendige luftespalter ved raft. Dette er i hovedsak gjeldende for opprinnelig del, som delvis har skrå lukkede takflater. Loftene er luftet med ventiler i gavler.

TG 2 som følge av manglende luftespalter inn til skrå lukkede takflater ved raft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen.

6.13 Taktekking

Type tekking Skiferstein

Taket er tekkt med skiferstein. Undertaket kan være av papp på taktro av tre, da dette er typisk brukt ved skifertak.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Taket ble tekkt om i 2011 iht. tidligere takstrappport.

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-1

-Det er ikke registrert unormale forhold, utover litt mosegroing på nordsiden. Dette er ikke av omfattende grad og kan vurderes rengjort som et vedlikeholdstiltak.

6.14 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Stige er kun hengt over mønet.

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert snøfanger og takstige i stål.

-Takstigen er kun hengt over mønet, og mangler innfesting til konstruksjonen.

TG 3 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Takstiger skal være innfestet i konstruksjonen i topp og bunn, samt at det kan være behov for innfesting på midten på grunn av stigens lengde. Dette må utføres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 29 mm.

Type

Trebjelkelag

Det er støpt gulv på grunn i kjeller og i tilbygget. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

-Kjellergulv vurderes ikke med tanke på eventuelle skjevheter.

Måling i 1. etasje:

-Det ble målt med laser i stue og spisestue i 1. etasje. Målingene viser totale høydeforskjeller på henholdsvis 29 mm og 20 mm.

Måling i 2. etasje:

-Det ble målt med laser i de 2 innerste soverommene. Målingene viser totale høydeforskjeller på 29 mm og 24 mm.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Det er foretatt stikkmålinger og det er påvist totale avvik mellom 15-30 mm: Målingene viser totale høydeforskjeller på henholdsvis 29 mm og 20 mm i spisestue og stue i 1. etasje, og totale høydeforskjeller på 29 mm og 24 mm i de 2 innerste soverommene i 2. etasje.

-Enkelte gulvbord i 2. etasje er lett sviktende, men ikke av en grad der det vurderes brudd. Ikke unormalt i eldre boliger da bordene er tynnere dimensjonert enn det som er vanlig i dag.

-Det er stedvis knirk i gulvene. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

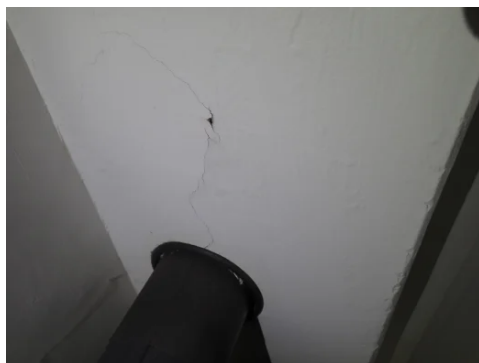
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Med tanke på sviktende gulvbord kan det være hensiktsmessig med utskiftninger. Det vil si at bordene i så fall må skiftes i hele rom. Dette må vurderes etter eget behov/ønsker.

-For å lukke avviket må knirk utbedres, men det må vurderes etter eget behov/ønsker. Kan medføre behov for utskiftninger.

6.16 Ildsted/Skorstein



Riss i pipemur.



For kort ubrennbar plate på gulv foran ovn.

Type pipe	Tegl
Sotluke er plassert i kjellergang.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
-Det er montert vedovner i stue og kjøkken.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
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

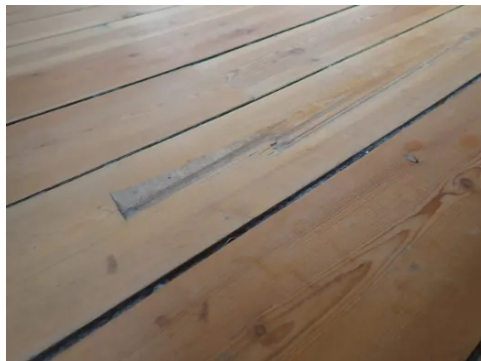
- Pipa er delvis innkledd i 2. etasje.
- I 1. etasje er det bom/avskalling i pussen på pipemuren, samt et riss i muren på siden mot kjøkken.
- Ved sotluke er det antydning til rennemerker som kan komme av at pipehatten er åpen på toppen.
- Det er mindre enn 30 cm fra ovnsrøret i kjøkken mot brennbart materiale på vegg.
- Det er mindre enn 30 cm til fremkant av ubrennbart materiale på gulv foran ovn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det skal lages inspeksjonsluker i etterkant av befaring slik at pipa kan inspiseres på 3 innkleddde sider gjennom disse. Avviket ble også påvist av branntilsyn samme dag som undertegnede var på befaring. Undertegnede har ikke rebefart boligen, slik at pipa ikke er inspisert bak innkleddde sider.
- Avskallinger og riss i pipemur i 1. etasje anbefales utbedret.
- Det bør etableres tilstrekkelig ubrennbart materiale på vegg slik at avstanden fra ovnsrør til brennbart materiale økes.
- Ubrennbar plate foran ovn bør byttes eller forlenges, slik at den når minimum 30 cm ut på gulvet foran ilegget på ovnen.
- Det var kun innkledning av pipe som ble påvist som avvik av branntilsyn, men for å lukke avvikene må det utføres utbedringer som nevnt over.

6.17 Kjøkken



Skader på gulv.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning fra ca. 2009 med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. Det er flis på vegg over benk.

-Det registreres skader i form av hakk og avflisninger i noen gulvbord i rommet, som er utover normal slitasjegrad.

TG 2 som følge av påviste skader/slitasje på gulvet. Det er kun normale bruksmerker i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-For å lukke avviket må gulvet i rommet utbedres eller skiftes. Dette er noe som kan vurderes etter egne behov/ønsker.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er ingen avtrekk ved kokesonen. Utlufting må eventuelt foretas med åpning av dør.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk ut til friskluft.

6.18 Kjøkken: Grovkjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning fra ca. 2009 med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik og har nedfelt oppvaskkum i keramikk.

-Det er litt trapping på noen gulvfliser, men dette vurderes av mindre betydning. Kun normale bruksmerker i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-1

-Det er ikke opplegg for koking/steking i rommet. Avtrekk er derfor unødvendig.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

-Noe begrenset tegningsgrunnlag. Det foreligger tegninger for ombygging/tilbygging av 1. etasjen datert 29-04-1972. Det finnes ingen tegninger av kjeller og 2. etasje, og heller ingen fasadetegninger. Grunn til manglende tegninger for opprinnelig del er med bakgrunn i at bygningsloven sannsynligvis ikke gjaldt i området den gang.

-Det er satt opp en vegg mellom dagens stue og spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden det er foretatt innenfor boligens hoveddel.

-Dagens grovkjøkken er byggemeldt som syrom. Noe usikkert om tiltaket er søknadspliktig, da dette anses som et slags hobbyrom og ikke et rom for varig opphold. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret i kommunen for ytterligere vurdering.

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 til ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998.

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

Ja

-Det er ikke målbar høyde i kjelleren. Etasjen er derfor ikke godkjent for bruk til boligrom. Kontakt byggesakskontoret for ytterligere vurdering.

-Det ene soverommet i 2. etasje har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

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

Nei

-Røykvarslere er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.

6.20 Trapp



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Trapp opp til 1. etasje er en malt tretrapp med lukkede trinn. Håndløper er delvis montert på 1 side. Kjellertrappen er en åpen tretrapp med malte vanger. Det er håndløper på 1 side.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

-Det er kun delvis etablert håndløper i trappene.

-Det er ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer som ikke er målbart. Dette med tanke på trapp ned til kjeller. Likevel anbefales det håndløper på begge sider for sikker bruk.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper. Ved byggeåret var ikke dette et krav.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Inntak og sluk i bod er av støpejern. Røranlegget er av plast utover dette. Rensing av rør kan utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Tilknyttet offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Det er lagt opp nytt sluk og nye avløpsrør i vaskekjeller og inn til bad i 2023. Røret til sluket i rommet ble koblet på eldre anlegg i overgangen mot bod, slik at det kan skiftes videre ut ved behov.

-Andre avløpsrør i boligen har ukjent alder.

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

-Anlegg av støpejern er av eldre dato. Noe usikker alder på andre rør av plast utover de som går til bad. Eldre rør har økt risiko for skader.

Ifølge dokumentasjon overlevert av rørlegger etter oppgradering av badet er det kun montert vakuumventil som lufting av kloakk. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget.

TG 0 settes for rør fra 2023.

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. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger.

-Kloakk bør luftes over tak. Vakuumventil benyttes kun som sekundær lufting av anlegget.

6.22 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Det er synlige rør av kobber og rør i rør. Stoppekran er plassert i vaskekjeller. Boligen har offentlig vannforsyning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Det ble skiftet nesten alle vannrør innvendig i 2023. Noen kobberrør synes å være av eldre dato (ukjent alder).

-I vaskerom er det laget en grube/åpning ved inntaket, slik at dette kan skiftes helt ut ved behov.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Nei

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør kan bli stående på gulvet da dette er til dels flatt i rommet, men det er murkonstruksjoner i rommet som gjør at risikoen for skader forminskes ved en eventuell lekkasje.

TG 2 på grunn av alder på eldre rør.

TG 0 settes for røranlegg fra 2023.

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. Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger.

6.23 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Sikringsskapet er plassert i kott i 2. etasje. Boligen har en delvis skjult el-installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Kommentarer fra kjente samsvarserklæringer:

-2000: Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2000, men det er ikke beskrevet hva som er gjennomført. *(Det er krysset av på nyanlegg, men ikke kjent om det ble skiftet i hele boligen. Sikringsskapet kan ha vært skiftet dette året). Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 12-07-2000.

-2009: Installasjon i nytt kjøkken. 2 nye kurser til kjeller. Tilkoblet eldre varmekabel. *(usikkert hvor dette gjelder, men mulig dette er dagens utkoblede kabel i grovkjøkkenen). Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 27-05-2009.

-2022: Stikk og lys i tre soverom i 2. etasje. Endevendersystem til lys i trapp. Omlegging av kabel i gang i 2. etasje. Byttet stikk ved kjøkkenbenk. Feilsøk og bytte av trafo på 2 spotter i kjøkken. Montert utelys og bryter ved ytterdør. Satt på kapsling på temperaturføler på bad. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 25-10-2022.

-2023: Nytt skjultanlegg i forbindelse med renovering av bad. Montering av varmekabel, belysning, avtrekksvifte og stikk ved vask på bad. Tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Montering av stikk i kjeller for panelovn. Frakobling av varmekabel på grovkjøkken og montering av stikk for panelovn. Skiftet dimmer på kjøkken pga. defekt dimmerratt som ikke kunne erstattes. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 10-01-2024.

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?	Ja
----------------------------------	----

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
---	-----

- Det er en løs ledning over sikringsskapet. Denne skal være uten tilkobling ifølge representant ved befaring.
- Det er en skade på stikkontakten over benken på kjøkkenet, men ingen berøringsfare.
- Tidligere eier la opp en kabel på egen hånd i stue ved sitt eierforhold. Dette er et udokumentert arbeid av en ufaglært.
- Det er ikke tilstrekkelig dokumentasjon på samsvarserklæring fra år 2000, med tanke på hvilke arbeider som ble utført. Også usikkert om det er utført arbeider i boligen som mangler dokumentasjon.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ca. 2023.

Størrelse

187 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder på 187 liter er plassert i vaskerom.

Rommet har ikke våtromsstandard, men det er murkonstruksjoner i rommet, slik at det ikke vurderes noen større risiko for skader ved en eventuell lekkasje.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Rom for varig opphold har naturlig ventilering med åpningsvinduer og klaffventiler.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun mulighet for ventilering ved åpning av vindu i stue, grovkjøkken og 2 soverom.	

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Badet ble helrenovert fra bunnen av i 2023. Utført av Røros Laft og Restaurering, Rør på Røros AS og Elektropunkt AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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-1
-Flatt gulv med lokalt fall til sluk på ca. 15 mm. Det er god oppkant ved dør som ivaretar vannsikkerheten mot tilstøtende rom. -Det er litt misfarging på silikonfugen i overgang mellom plate og bunnlist ved den ene dusjdøren, samt at fugen her har mistet litt vedheft. Anbefales utbedret. -Det er vindu i våtsonen som har materialer som ikke tåler vannbelastning, men det er tette plater og lukket dusjdør mot vinduet som ivaretar beskyttelsen mot vannsprut. Videre bruk av lukkede løsninger mot vinduet må påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftshull i dørbladet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

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
-Badet er såpass nytt og har tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen. Derfor er det unnlatte hulltaking. Eventuell fukt i vegger fra det oppgraderte badet virker usannsynlig.	

Dokumentasjon

-Det er fremlagt dokumentasjon av utførende håndverkere som foresto arbeidene på våtrommet. Utført av Røros Laft og Restaurering, Rør på Røros AS og Elektropunkt AS.

6.27 Øvrig: Vaskekjeller

Beskrivelse

I kjeller er det et enkelt vaskerom med malt betonggulv og malt mur på vegger. I himling er det malt overflate.

Rommet har plastsluk i gulvet. Det er opplegg for vaskemaskin, klosett og servant.

-Det ble foretatt en generell oppgradering av overflater og sluk i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Rommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, da det ikke er etablert tettesjikt.

-Rommet har ingen ventilering, utover at det er tilluftshull i dørbildet.

-Det er svakt fall mot sluket slik at vann kan bli stående i deler av rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas etablering av eksempelvis tettesjikt på gulvet og at det lages tilstrekkelig vannsikring mot tilstøtende rom. I tillegg anbefales det å utbedre fall til sluk. Dette kan koste mellom 10 000 - 50 000 avhengig av hva som ønskes. Et prisoverslag fra en håndverker/foretak vil gi et bedre bilde av hva det kan koste med en oppgradering til en tilstrekkelig våtromsstandard.

-Det må etableres ventilering i rommet. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

-Innredning av konstruksjonene i rommet anbefales ikke før drenering eventuelt er oppgradert.

-I boden ved siden av rommet er det en utslagskum. Røropplegget i boden har tidligere vært tilkoblet vaskemaskin. Dette kan med fordel legges om tilpasset dagens løsning.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral