

Stigersveien 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1928

BRA: 82 m²

BRA-i: 82 m²

Rapportdato: 30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

19

TG-3

0

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. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/37261>

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 TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Vinduer og dører: Vinduer fra 1997
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad:
 - Ventilasjon
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
 - Sanitærutstyr
- Øvrig: Overflater (himling)

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Det bemerkes at det er forskjeller mellom tegninger fra bruksendring til boligformål og seksjonering av leiligheter. Innmeldt byggetegning fra ombygging er den som er lagt til grunn for vurderingen.

-Rommene fremstår med noe endret bruk ut fra det som er byggemeldt. I hovedsak er det kun foretatt endringer innenfor boligens hoveddel, som ikke er søknadspliktige. Det er etablert et bodrom i leilighet, og dette er et søknadspliktig tiltak, da dette endrer bruken av rommet fra hoveddel til tilleggsdel. Det bemerkes at seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk av boligen, men disse overstyrer av byggetegninger.

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

-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2025

Rapportdato
30.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dagfinn Moen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad** Telefon: **48033863**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **sk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Det foretas tilstandsvurdering også av utvendige forhold på boligbygg med opp til 4 boenheter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stigersveien 8, 7374 Røros**

Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **138** Bruksnr: **55** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1928 - Ombygd til leiligheter i ca. 1997. Byggetegning for ombygging er datert mai 1997.**

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre bygning fra ca. 1928, som ble ombygd til leiligheter/firemannsbolig i 1997/98. Bygget er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er av støpt betong. Veggkonstruksjon er av tre og mur. Fasader har bordkledning og murpuss. Taket har saltaksform og er tekket med papp og metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Kjøkkenet ble oppgradert. Kilde: dokumentasjon på elektrikerarbeider.	Ja
2025	Ifølge eier skal det ha blitt utført utbedring på papp i senere tid. Arbeidet ble utført av faglærte, og var dekket av forsikring.	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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	0
Totalt m²	82	82	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	79	3	BRA-i: Gang, 3 soverom, spisestue, stue, kjøkken, bad.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	82	79	3		

Kommentar til arealberegning

-Bod utenfor inngangspartiet, samt bodrom i kjeller er opplyst å være fellesarealer, og er dermed ikke med i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ukjent type/alder/utførelse på drenering. Ved kontroll av grunnmur utvendig ble det ikke registrert bruk av grunnmursplast. Vurderingen er foretatt med bakgrunn i synlige forhold utvendig, samt inne i felles kjeller under boenheten. Rundt boligen er det terreng av naturtomt og grus, som er lagt med fall ut. -Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt ble først vanlig i bruk på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, kan denne mangle grunnmursplast. -Det registreres noe fuktopptrekk i grunnmur/gulv ved kontroll i kjeller. Eventuell drenering kan ha nådd en alder hvor denne kan være sviktende, eller at det ikke er etablert noen drenering. Det vil uansett ikke være unormalt med fuktopptrekk gjennom gulv, da det med bakgrunn i alder vil mangle fuktsperre under kjellergulv. TG 2 på grunn av alder og fukt i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er sameiet som har overordnet ansvar for drenering. Ut fra registrerte forhold utelukkes det ikke at drenering/fuktsikring bør oppgraderes/etableres. I kjelleren er det ikke registrert skadelig luftfuktighet i rommet, men det gjøres oppmerksom på forholdet.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur er oppført i støpt betong. Kjeller har støpt gulv på grunn der hvor det er innsisert.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasse av ukjent materiale i grunnen.	
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det er stedvis sprekkdannelser i grunnmur. Sprekkene er ikke vurdert til fare for konstruksjonssikkerheten, og er ikke unormalt å se med tanke på alder, men det gjøres oppmerksom på forholdet. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sameiet har et overordnet ansvar for grunnmuren. Sprekker anbefales utbedret.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer fra 2008 + dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2+1-lags glass. -Hovedytterdør er i malt utførelse. -Innvendig er det malte fyllingsdører og en malt inngangsdør fra felles gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er vinduer fra 2008 i kjøkken og spisestue. -Nyere type innerdører. Ukjent når disse i så fall er blitt skiftet. -Inngangsdør fra felles gang kan være fra 1997.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres normal bruksslitasje. Normalt vedlikehold kan vurderes. Sameiet har overordnet ansvar for utvendige fasader.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer fra 1997

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2+1-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er vinduer fra ombyggingsåret, 1997 i soverommene og i stue.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Karmer på vinduer fra 1997 er værslitte. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Sameiet har overordnet ansvar for utvendige fasader.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss
Leiligheten ligger i delen mot sør, som opprinnelig skal være fra 1928. Vegger er av tre i ukjent utførelse, og er kledd utvendig med stående og liggende panel. Opprinnelig oppført som et verkstedbygg. Mot nord er det et tilbygg fra 1947, med vegger i mur og pussede fasader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tilbygg av mur ble oppført i ca. 1947 ifølge byggetegninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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
-Trekledningen er stedvis værslitt. Bunnstokk har noen råteskader på spesielt utsatte plasser. -Det er begrenset/dårlig lufting av kledning. -Murte fasader har noen sprekker. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Sameiet har overordnet ansvar for vedlikehold av utvendige fasader.
- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.
- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger 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 uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
- Sprekker i fasader bør pusses over for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedringer kan være nødvendig.

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Renner og nedløp er skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
-Det blir ikke registrert unormale forhold ved inspiserte renner og nedløpsrør.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av tre med ukjent utførelse. Det er delvis etablert lufting. Dette gjelder i hovedsak delen som er oppført med vegger av tre.	
Inspisert fra	Fra bakken
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
-Delen fra 1947 som er oppført av mur kan ha begrenset lufting.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Sameiet har et overordnet ansvar for takkonstruksjonen.
- Lufthing anbefales utbedret. Kondens/fuktskader kan oppstå ved dårlig lufthing.

6.8 Taktekking

Type tekking	Metallplater, Papp
Taket på delen med vegger av tre fra opprinnelig byggeår, er tekket med papp. Ukjent oppbygging under tekking. Taket på delen av mur fra 1947, er tekket med metallplater. Ukjent oppbygging under tekking.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det utelukkes ikke at deler av tekking ble skiftet i 1997, men det er i hovedsak ukjent alder på tekkingen. -Ifølge eier skal det ha blitt utført utbedring på papp i senere tid. Arbeidet ble utført av faglærte, og var dekket av forsikring.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ingen stige opp til taket ved befaringen. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Det er enkelte bølger i papptekkingen. Tekking og eventuelt undertak har generelt nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. TG 2 på grunn av alder og bølger i papp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sameiet har overordnet ansvar for taktekkingen. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er montert takstiger i stål opp til piper. På tekking av metall er det delvis etablert snøfangere i stål.

-Det mangler snøfanger på deler av taket på baksiden. Dette gjelder der det er glatt tekking av metall.

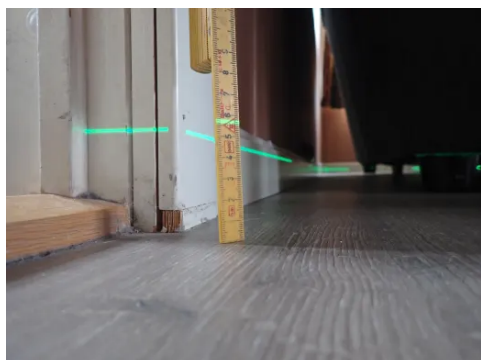
TG 2 som følge av påvist forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Sameiet har overordnet ansvar for utstyr på taket.

-Snøfanger anbefales montert på hele taket for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det er også hensiktsmessig for å beskytte underliggende konstruksjoner.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 17 mm i stue.

Type

Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser i stue og gang, og det ble påvist avvik.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Det er målt totale høydeforskjeller på mellom 15-30 mm: Det ble målt med laser i stue og gang. Stikkmålinger viser henholdsvis 17 mm og 16 mm totalt i rommene. Det er enkelte merkbare skjevheter på gulvene generelt i leiligheten.

TG 2 på grunn av skjevheter i gulv.

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.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Leiligheten har eldre teglpipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue.	
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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er kun 2 synlige sider på pipa. Det vites ikke om denne er rehabilitert etter byggeår. Eldre teglpiper har ofte behov for rehabilitering. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser av pipa anbefales. Det er krav til 4 synlige sider på teglpiper for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes om det ikke er foretatt. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider. -Det var ingen stige til taket, slik at pipa ikke er kontrollert over tak, utover en begrenset kontroll fra bakken.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra 2014 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis over benk. -I hovedsak er det kun normal bruksslitasje i innredning og overflater. Ikke registrert behov for tiltak.	

Avtrekk

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

-Utover litt ulyd i startfasen er det ikke påvist unormale forhold.

6.13 Lovlighet

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

-Det bemerkes at det er forskjeller mellom tegninger fra bruksendring til boligformål og seksjonering av leiligheter. Innmeldt byggetegning fra ombygging er den som er lagt til grunn for vurderingen.

-Rommene fremstår med noe endret bruk ut fra det som er byggemeldt. I hovedsak er det kun foretatt endringer innenfor boligens hoveddel, som ikke er søknadspliktige. Det er etablert et bodrom i leilighet, og dette er et søknadspliktig tiltak, da dette endrer bruken av rommet fra hoveddel til tilleggsdel. Det bemerkes at seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk av boligen, men disse overstyres av byggetegninger.

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

-Det forutsettes at teknisk forskrift ved ombyggingsåret ble fulgt.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

-Det foreligger ingen ferdigattest, siden ombyggingen ble omsøkt før 01-01-1998.

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

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.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør er av plast. Rensing av rør kan utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Bygget er tilknyttet offentlig nett.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

-Avløpsanlegget skal være fra ca. 1997. Eventuelle arbeider utover dette er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

-Avløpsrør har generelt nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er økt risiko for skader.
-Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på anlegget.

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.
-Det bemerkes at det er krav til at kloakk skal luftes over tak.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
-------------	--------------------------

Synlig anlegg tilknyttet leiligheten er av kobber og rør i rør. Stoppekran og åpen rørfordeling fra rør i rør er plassert i felles kjeller. Bygget er tilknyttet offentlig nett.

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

-Avløpsanlegget skal være fra ca. 1997. Eventuelle arbeider utover dette er ikke kjent.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

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

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-2

-Vannledninger har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

-Det er ikke tilstrekkelig isolert ved åpen rørfordeling ved grunnmuren i kjeller. Her er det risiko for frost.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

-Vannrør i kjeller må isoleres tilstrekkelig for å unngå frost og kondens.

6.16 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i gang. Det er delvis skjult e-installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble sannsynligvis installert nytt anlegg i leiligheten ved ombyggingsåret 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

-Av kjente arbeider ble det montert stikk og komfyrvakt ved oppgradering av kjøkken i 2014. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 30-05-2014.

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 tilstrekkelig 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**

-Samsvarserklæring foreligger kun for det som er utført på kjøkken i 2014. Annen dokumentasjon foreligger ikke.

TG 2 på grunn av at det ikke foreligger komplett dokumentasjon for anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Pga. at det er delvis manglende eller ikke fremlagt dokumentasjon, anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på støpt fundament	
Årstall	
1997	
Størrelse	
100 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er på 100 liter og er plassert i felles kjellerbod. Det er sluk i rommet.	
-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.	

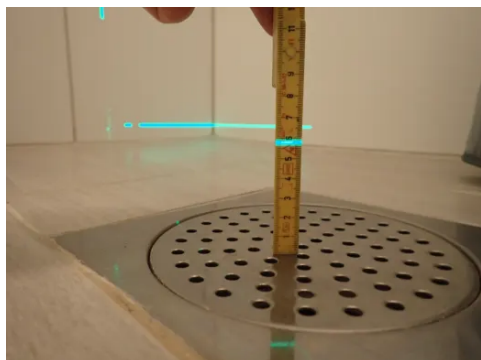
6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpningsvinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det mangler ventilering utover muligheten for å åpne vinduer i spisestue og kjøkken.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.

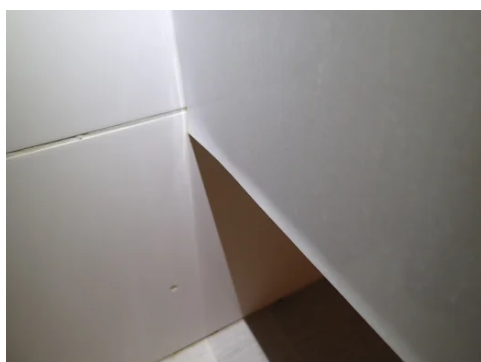
6.19 Våtrom: Bad



Referansenivå laser ved topp flis ved dør er 40 mm og viser høydeforskjell på ca. 19 mm. Ukjent hvor eventuelt tettesjikt er plassert i oppbyggingen av gulvet, og det er påvist at det må være mindre enn 25 mm høydeforskjell til topp slukrist.



Riss i flisfuger.



Fuktskade i bunn av sidefront på servantskap.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det vurderes at sluk og eventuelt tettesjikt er fra ombyggingsåret 1997 ut fra visuell besiktigelse i sluket. Det er foretatt en oppgradering av overflater i regi av en tidligere eier, men det er ikke kjent når.

-I dusjonen registreres det å tidligere ha vært installert dusjdører. Disse er fjernet, og monteringshull er tettet.

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?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Det er ukjent utførelse av eventuelt tettesjikt i rommet, eller om det i det hele tatt foreligger tettesjikt bak fliser. Dagens fliser vurderes å være lagt over badegulv fra ombyggingsåret 1997.

-Måling fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 19 mm, og indikerer at tettesjiktet er plassert lavere, slik at det er under 25 mm høydeforskjell. Det er likevel målt fall mot sluket.

-Det er stedvis bom i gulvflis, samt riss i enkelte flisfuger. Riss i fuger indikerer at fliser har dårlig eller manglende vedheft mot underlaget.

-Det er trapping ved enkelte gulvflis. Dette er kun av estetisk grad, og påvirker ikke funksjonen til gulvet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Anbefalte tiltak overflater

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Med bakgrunn i synlige forhold i kombinasjon med at det er ukjent oppbygging bak overflatene, anbefales det å vurdere renovering i tiden som kommer. Frem til en eventuell renovering bør det brukes lukket dusjkabinett for å spare overflatene for fritt vann.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Eventuell membran er ikke synlig i sluket eller ved klemring.
- Sluk og tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet/gjenværende levetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Uten tilfredsstillende utførelse av membran under klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom eventuell membran og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Sørg for å rengjøre sluket jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. På grunn av alder og usikker utførelse kan det være hensiktsmessig å planlegge oppgradering. Bruk lukket dusjkabinett frem til eventuell renovering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert klosett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med forheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Det har blitt svelling i bunn av servantskapet på siden mot dusjen, som følge av fuktopptrekk fra bruksvann eller annen fukt ved dusjing.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Innredningen fungerer med avviket. For å lukke avviket må skapet skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

-Rommet har kun naturlig avtrekk.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende spisestue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.20 Øvrig: Overflater (himling)

Beskrivelse

Himlinger har malt overflate.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Det er stedvis noen oppsprekninger i gipskjøter i himlinger. Dette kan komme av dårlig stivhet i etasjeskiller mot overliggende etasje.

TG 2 på grunn av avvik utover det som er forventbart ut fra normal slitasjegrad/boligstandard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å lukke avviket må sprekker i himlinger utbedres. Det bemerkes at sprekken ikke er av meget synlig grad, men utover det som er forventbart ut fra normal slitasjegrad/boligstandard.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral