

Nedre Flanderborg 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1915

BRA: 236 m²

BRA-i: 236 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

23

TG-2

22

TG-3

3

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/26719>

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

Toalettrom: Loft

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: 1.etg

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at toalettrom får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom med wc

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Motfall fra av og ut mot vaskerommet.

Motfall ved wc og sprekk i overgang vegg/gulv gir fare for fukt i konstruksjonen ved lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Fritt vann på gulv må unngås.

Rommet må påregnes en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på drenering av eldre årgang, løpende observasjoner anbefales.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er en gråsteinsmur og noe sprekker er påregnelig.

Krypkjeller

Oppsummering

Deler av boligen er over blindrom og krypkjeller uten adkomst for kontroll. Det gjøres oppmerksom på at en blindkjeller/krypkjeller er utsatte konstruksjoner hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Kontrollert og etablert nytt bjelkelag i 1.etg på hoveddelen i 2020 i forbindelse med oppgradering.

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Fuktmålinger i treverk viser et fuktinnhold opp i mot faren for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Grovkjelleren vurderes å fungere som tiltenkt, men det er en forutsetning at murflatene forstår eksponert.

Det bør etableres et kapilærbrytende sjikt mellom treverk og mur.

Det gjøres oppmerksom på en vegg i kjelleren buler som antas å skyldes at bygget på et tidspunkt har satt seg. Forholdet har vært uendret i 30 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres enkelte sprukne glass. Selger opplyser at dette skal utbedres.

Karmer er værslitte.

Det er enkelte vinduer hvor omramming har dårlig anlegg mot vinduskarm. Synlig isolasjon fra utsiden kan tyde på manglende tetting mellom veggkonstruksjon og vinduskarm.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis riss i grunnmur.

Kledningen er stedvis værslitt/aldringsslitt. Stedvis oppsprekking i kledning, men ingen råte påvist.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold må påregnes.

Yttervegger: Tilbygg

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur.

Det er benyttet lektersom musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er innredet i 1999.

I forbindelse med takvindu registreres det fuktinntrekk ved et vindu i trapperom.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak vurderes etter funn.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert takstige under ene pipa. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipe og tak stige.

Selger opplyser at det er inngått avtale om å etablere forskriftsmessig stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille i 2.etg og loft har skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

På soverom med gulvbelegg på loft registreres det vesentlige skjevheter og gulvet skyldes å være underdimensjonert (TG 3).

Anbefalte tiltak

En forsterkning av bjelkelag på soverom på loftet anbefales.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Dette gjelder eldre trapper.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerheten anbefales.

Avløpsrør: 2.etg

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger: 2.etg

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk: 2.etg

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Elektrisk: 1.etg

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad til leilighet 2.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres hulrom i gulvflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk nummer to er plassert under badekaret og har ikke god ankomst for kontroll og rengjøring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at badet får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er fuktstyrt og ikke funksjonstestet. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom med wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er kun tilbygg samt bruksendring av leilighet som har ferdigattest.

Det er fremlagt ferdigattest på ombygging av loft og 1.etg.

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

Loftet har rømning ned til 2.etg via to trapper. 2.etg har kun en rømning via trapp og det er krav til to rømningsveier. Vinduene er for smale for å tilfredsstille krav til rømning. Loftet og 2.etg har derfor ikke godkjente rømningsveier.

Selger opplyser at Røros Brann og Redning godkjenner vinduer som 2.rømningsvei selv om vinduene ikke tilfredsstiller nødvendig størrelse, men det er ikke fremlagt noe skriftlig på dette. På Røros er det ikke lov å lage løse midtskiller mellom vinduene av antikvariske hensyn. Slik det fremstår på befaringsdagen er det et avvik på rømningsveiene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjørn Einar Salvesen
Navn: Inger Klæboe

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jan Arve Ræder Telefon: 40004461
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: jan@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Flanderborg 8, 7374 Røros
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 161 Bruksnr: 16 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1915
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2+1-lags glass.

Tilleggsbygningene er ikke vurdert på lik linje med boligen, men har et vedlikeholdsbehov. Samlet areal på disse er ca 32 m². Kjeller er ikke oppmålt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2001.	Tilbygg i 1.etg.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
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	21	21	0	0	0
1. etasje	105	105	0	0	0
2. etasje	79	79	0	0	0
Loft	31	31	0	0	0
Totalt m²	236	236	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	23	21	2
Loft	67	31	36
Totalt m²	90	52	38

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	21	4	17	Gang/trapp.	Tre boder.
1. etasje	105	105	0	Vindfang, 2 ganger, 2 bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, toalett, kontor.	
2. etasje	79	79	0	3 stuer, kjøkken, gang.	
Loft	31	31	0	Loftstue, 2 soverom, toalett, gang.	
Totalt m²	236	219	17		

Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på at boligen er av spesiell karakter og at areal derfor vil kunne ha mindre avvik da det er nødvendig å utvise noe skjønn ved oppmålingen

Deler av arealet på loft 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)

Det gjøres oppmerksom på at kjeller har adkomst via luke i gulv på kontor. Inntegnet trapp fra bod har ingen funksjon.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgravd og kontrollert i 2005	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på drenering av eldre årgang, løpende observasjoner anbefales.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Grunnmuren er en gråsteinsmur og noe sprekker er påregnelig.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Deler av boligen er over blindrom og kryp kjeller uten adkomst for kontroll. Det gjøres oppmerksom på at en blindkjeller/kryp kjeller er utsatte konstruksjoner hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Kontrollert og etablert nytt bjelkelag i 1.etg på hoveddelen i 2020 i forbindelse med oppgradering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til hele kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Fuktmålinger i treverk viser et fuktinnhold opp i mot faren for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grovkjelleren vurderes å fungere som tiltenkt, men det er en forutsetning at murflatene forstår eksponert. Det bør etableres et kapilærbrytende sjikt mellom treverk og mur. Det gjøres oppmerksom på en vegg i kjelleren buler som antas å skyldes at bygget på et tidspunkt har satt seg. Forholdet har vært uendret i 30 år.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Terrassen er etablert direkte på bakken på noe skjevheter er påregnelig.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass fra 1963.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer rehabilitert i 1994.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres enkelte sprukne glass. Selger opplyser at dette skal utbedres.

Karmen er værslitte.

Det er enkelte vinduer hvor omramming har dårlig anlegg mot vinduskarm. Synlig isolasjon fra utsiden kan tyde på manglende tetting mellom veggkonstruksjon og vinduskarm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nevnte forhold anbefales utbedret.

6.7 Vinduer og dører: Tilbygg

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass + vareglass .

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu etablert i 1999.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis riss i grunnmur.

Kledningen er stedvis værslitt/aldringsslitt. Stedvis oppsprekking i kledning, men ingen råte påvist.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold må påregnes.

6.9 Yttervegger: Tilbygg

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ferdigattest på tilbygg i 2001.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres mindre riss i grunnmur.	
Det er benyttet lektersom musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er innredet i 1999.	
I forbindelse med takvindu registreres det fuktinntrekk ved et vindu i trapperom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak vurderes etter funn.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 1994.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	

6.13 Takteking

Type teking	Skiferstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt undertak med papp teking etablert i 1994.	
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Det er ikke etablert takstige under ene pipa. Dette må etableres, alternativt etablere en godkjent gangbru mellom pipe og tak stige.
Selger opplyser at det er inngått avtale om å etablere forskriftsmessig stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Hovedsakelig nytt bjelkelag i 1.etg.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Etasjeskille i 2.etg og loft har skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

På soverom med gulvbelegg på loft registreres det vesentlige skjevheter og gulvet skyldes å være underdimensjonert (TG 3).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En forsterkning av bjelkelag på soverom på loftet anbefales.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Etablert nytt røykløp i 2019. Grue i kjeller kan ikke benyttes da den ikke er tilkoblet pipa.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra stige

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-1**

Teglpipeline med foringsrør krever kun to synlige sider.

6.17 Kjøkken: 1.etg**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**

Kjøkkenet er fra 2019.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.18 Kjøkken: 2.etg****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**

Kjøkkenet er fra 1994.

Det bemerkes sprekk i kjøkkengulv som følge av krymp.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Ja
Det er kun tilbygg samt bruksendring av leilighet som har ferdigattest. Det er fremlagt ferdigattest på ombygging av loft og 1.etg.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Loftet har rømning ned til 2.etg via to trapper. 2.etg har kun en rømning via trapp og det er krav til to rømningsveier. Vinduene er for smale for å tilfredsstille krav til rømning. Loftet og 2.etg har derfor ikke godkjente rømningsveier. Selger opplyser at Røros Brann og Redning godkjenner vinduer som 2.rømningsvei selv om vinduene ikke tilfredsstiller nødvendig størrelse, men det er ikke fremlagt noe skriftlig på dette. På Røros er det ikke lov å lage løse midtskiller mellom vinduene av antikvariske hensyn. Slik det fremstår på befaringsdagen er det et avvik på rømningsveiene.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Selger opplyser at det er montert sensor i pipa som kommuniserer direkte med Røros Brann & Redning, og at det er brannalarmer som kommuniserer med samme etat.	

6.20 Toalettrom: Loft

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilering av rommet må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler ventilerings.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilerings. Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at toalettrom får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Trapp

Beskrivelse	
Det er flere trapper i boligen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
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
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Dette gjelder eldre trapper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerheten anbefales.	

6.23 Avløpsrør: 2.etg

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 1999	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.24 Avløpsrør: 1.etg

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.25 Vannledninger: 2.etg

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 1999. Vannrør til oppvaskmaskin 2.etg i 2021, og til oppvaskbenk 2.etg i 2019.	
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.26 Vannledninger: 1.etg

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2019.	
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?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.27 Elektrisk: 2.etg

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 1994. Utvidet i ettertid.	
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 samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.28 Elektrisk: 1.etg

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

Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019.	
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 samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.29 Varmtvannsbereder: 1.etg

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194 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

6.30 Varmtvannsbereder: 2.etg

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 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	TG-1

6.31 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Det registreres hulrom i gulvflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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
Sluk nummer to er plassert under badekaret og har ikke god ankomst for kontroll og rengjøring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Selger opplyser at elektriker har tatt ut defekt vifte, og ny vifte vil bli satt inn slik at badet får mekanisk avtrekk før overtakelse av huset.	

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-1
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.	

Dokumentasjon

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

6.33 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Panel på vegger utenfor dusjsonen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er etablert 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er fuktstyrt og ikke funksjonstestet. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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-1

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Grenser mot tømmervegger og kjøkkeninnredning.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.34 Våtrom: Vaskerom med wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 1999

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-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Motfall fra av og ut mot vaskerommet.

Motfall ved wc og sprekk i overgang vegg/gulv gir fare for fukt i konstruksjonen ved lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater	
Fritt vann på gulv må unngås.	
Rommet må påregnes en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000

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?	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
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert skyllekum, klosett, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

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-1

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.35 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

To varmepumper er etablert i 2019.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Selger opplyser om god funksjon.

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant