

Tilstandsrapport



Leilighet i firemannsbolig



Ole Guldals gate 23C , 7374 RØROS



RØROS kommune



gnr. 137, bnr. 393, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 96 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 09.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 21615-1143

Referansenummer: HQ5010

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en firemannsbolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform og er dekket med papp og torv. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Leiligheten vurderes i grei stand med tanke på alder. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekking over 2. etasje er av papp, mens tekking over vindfang, gang og bod i 1. etasje er av torv, med underliggende papp og torvplast. Taktro er av trepanel. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men det er snødekt tak, slik at det kun er foretatt vurdering ut fra alder og synlige forhold på kaldloft.

-Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

-Det er ikke foretatt kontroll av utstyr på tak grunnet snødekt taktekking. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt.

-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående og liggende bordkledning.

-Innvendig er det skrå og flate himlinger. Over flat himling i 2. etasje er det et kaldloft. Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrer og det er isolert med blåseisolasjon på loftet. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i gang inne i boligen. Det er et kaldloft over boden med adkomst via luke i himling.

-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

-Bygningen har malt hovedytterdør i tre med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

-Det er en malt tredør inn til boden.

-Det er en luftbalkong ut fra det ene soverommet i 2. etasje. Balkongen er innhengt i vegglivet. Rekkverket er av stål, med håndlist av behandlet tre. Under gulvdekket er det lagt en membran som tekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malt panel og malte overflater. Innvendige tak har malt panel og malte overflater.

-Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskilleren vurderes av betong.

-Boligen har elementpipe. Sotluke og vedovn er plassert i stue.

-Boligen har trertrapp med malte vanger og trinn av eik. Rekkverk er av malt tre og metallspiler. Håndløper er montert på begge sider.

-Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

-Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

-Veggene har fliser. Taket er malt.

-Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

-Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett

med innebygd sisterne og dusjhjørne.

-Det er naturlig ventilering.

-Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

VASKEROM/WC

-Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

-Veggene har fliser. Taket er malt.

-Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

-Det er naturlig ventilering.

-Hulltaking er foretatt fra spisestue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med glatte fyllingsfronter. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt oppvaskum i kompositt. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl/fryseskap.

-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på vaskerom/wc og er inspisert innvendig. Stoppekran er plassert i felles bod. Vannkurser for vannbåren varme er innbygd i vegg i hver etasje, med luker for inspeksjonsmulighet.

-Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Boligen har naturlig ventilasjon.

-Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i felles bod. Rommet har sluk, men ikke tettesjikt på gulvet.

-Boligen har vannbåren gulvvarme. Oppfyrt av fjernvarmeanlegg iht. eier.

-Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfanget.

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

-Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Takvann ledes i et rørsystem under bakken.

-Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

-Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er

Beskrivelse av eiendommen

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig

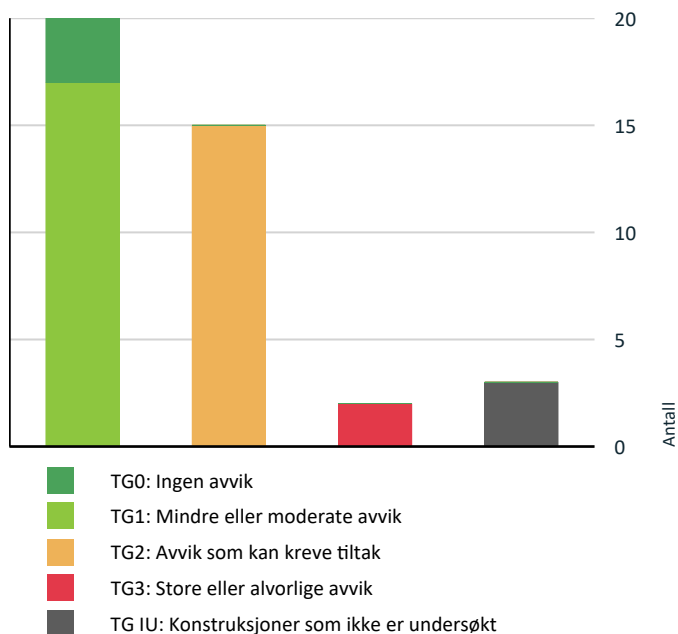
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest er datert 15.12.2006.

Garasjerom i felles anlegg

- Det foreligger ikke tegninger
- Kommunapakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest, slik at lovligheten på bygget ikke er vurdert.

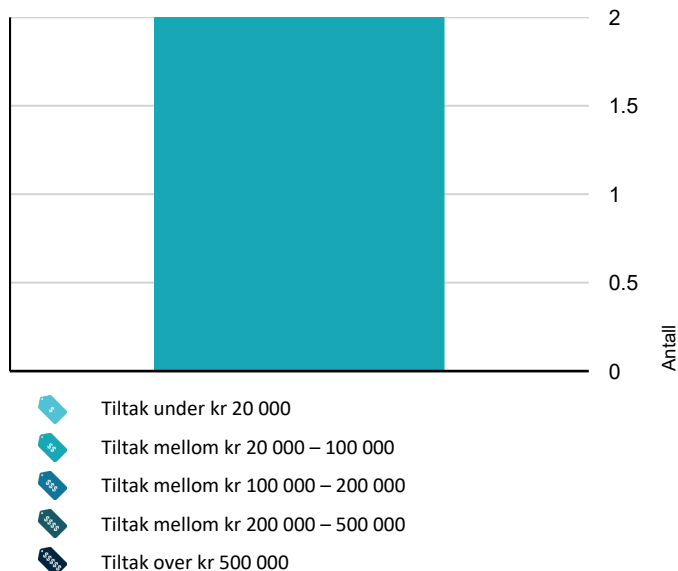
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Det foretas tilstandsvurdering også av utvendige forhold på boligbygg med opp til 4 boenheter. Sameiet har et overordnet ansvar for bygningens fasader og felles teknisk anlegg.
-Grunnet snø på terreng og takteking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i firemannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar

Ferdigattest er datert 2006. Tatt i bruk i 2007 ifølge matrikkelrapport.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	-Det ble montert nytt kjøkken. Utført av Kjetil P Sorken. Flislegging over kjøkkenbenk ble utført av Bergstaden Mur & Puss. -Overflatebehandlet vegger og himling, samt slipt parkett i alle rom utenom gang, vindfang og vaskerom i 1. etasje, og bad i 2. etasje.
2022	Modernisering	-Utvendige fasader ble overflatebehandlet i regi av sameiet.
2025	Modernisering	-I 2025 ble det byttet 8 termostater, 2 masterpanel, wifi styringssentral og 9 aktuatorer tilhørende gulvvarmen. Utført av Rørørs VVS AS. Dokumentasjon er fremvist.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking over 2. etasje er av papp, mens tekking over vindfang, gang og bod i 1. etasje er av torv, med underliggende papp og torvplast. Taktro er av trepanel. Taket er besikket fra bakkenivå, men det er snødekt tak, slik at det kun er foretatt vurdering ut fra alder og synlige forhold på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- Tekking av papp over 2. etasjen har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Det er fuktig på undersiden av det ene hjørnet på pipa, samt i underkant av gjennomføring av avtrekkskanaler og kloakklufting. Fuktigheten registreres på undergrunten (gulvet) ved pipe og kanal, samt ved at det er fuktmerker i taktro rundt kanalen, men det er ikke registrert fuktskader ved befaringen. Tyder på at det kan være noe inndriv eller kondensering ved beslagene.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt. Sameiet må anses å ha et overordnet ansvar for dette. Fukt på loft kan føre til skader over tid.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Fuktmerker rundt kanal på kaldloft.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.

-Påkoblingen av røret fra takrenne på balkong mot nedløpsrør fra tak kan ha utettheter. Det virker å kun være fuget i overgangen, og at denne fugen har tørket ut. Imidlertid noe usikkert om det er lekkasjer herfra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger 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.



Frostspreng i nedløpsrør.



Risiko for utettheter ved overgang mellom rørdeler.

TG 1U Utstyr på tak

Det er ikke foretatt kontroll av utstyr på tak grunnet snødekt taktekkning. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Oversikt oppunder kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Innvendig er det skrå og flate himlinger. Over flat himling i 2. etasje er det et kaldloft. Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrer og det er isolert med blåseisolasjon på loftet. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i gang inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

-Det er fuktig på undersiden av det ene hjørnet på pipa, samt i underkant av gjennomføring av avtrekkskanaler og kloakklufting. Fuktigheten registreres på undergurten (gulvet) ved pipe og kanal, samt ved at det er fuktmerker i taktro rundt kanalen, men det er ikke registrert fuktskader ved befaringen. Tyder på at det kan være noe inndriv eller kondensering ved beslagene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-En gjennomgang av beslag over tak er påregnelig. Sameiet må anses å ha et overordnet ansvar for dette. Fukt på loft kan føre til skader over tid.



Fuktig på plate under kanal som fører over tak.



Fuktmerker rundt kanalen.



Drypper litt fra dette hjørnet ved pipe i overgang over tak.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er et kaldloft over boden. Adkomst via luke i himling.

Tilstandsrapport

-På grunn av manglende stige er ikke loftet undersøkt (TGIU). Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

-Vinduer fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre med 2-lags glass og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

-Nevnte dører fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Dører - 2

Det er en malt tredør inn til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Boddøren tar i karm, og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Døren har behov for justering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en luftbalkong ut fra det ene soverommet i 2. etasje. Balkongen er innhengt i vegglivet. Rekkverket er av stål, med håndlist av behandlet tre. Under gulvdekket er det lagt en membran som tekking.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

-Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

-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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malt panel og malte overflater. Innvendige tak har malt panel og malte overflater.

-Den generelle tilstanden på overflatene vurderes som normal i forhold til forventbar standard. Det bemerkes at en liten del av veggstussen mot stue fra kjøkken har behov for å males.

-I 2019 ble det overflatebehandlet vegger og himling, samt slipt parkett i alle rom utenom gang, vindfang og vaskerom i 1. etasje, og bad i 2. etasje.

-Eier har opplyst om sprekk i en flis i gang i 1. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskilleren vurderes av betong.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og spisestue i 1. etasje, samt i gang og 1 soverom i 2. etasje uten å påvise måleavvik opp mot standarden NS 3600.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Sotluke og vedovn er plassert i stue.

-Det registreres ingen unormale forhold ved kontroll inne i boligen. Kontroll over tak er ikke foretatt på grunn av manglende stige.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malte vanger og trinn av eik. Rekkverk er av malt tre og metallspiler. Håndløper er montert på begge sider.

-Det registreres ingen unormale forhold.



Innfesting av håndlist.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

-Innerdører fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

-Det er vindu i våtsonen. Preakseptert ytelse i dagens forskrift (TEK 17 § 13-15 pkt. 4): Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtzone i figur 1 (se bilde). Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader".

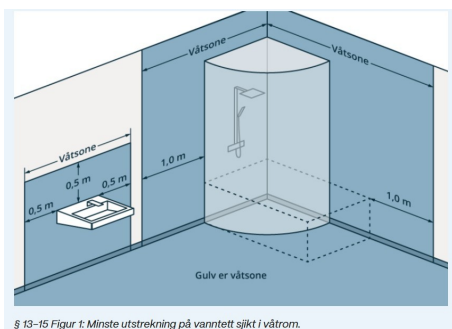
-Det er påvist et riss i takoverflaten. Ukjent årsak til risset, men bevegelser i underlaget eller svakheter i skjøter kan føre til at gipsskjøter sprekker. Ingen tegn på at det er svikt eller skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen. For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran mot vindusåpning. Det anbefales at det fortsatt brukes lukkede løsninger som f. eks. dusjkabinett eller lukket dusjhjørne for å spare vinduet for fritt vann. Foreta jevnlig kontroll av overflater.

-Det kan forsøkes lokal utbedring av risset i takflaten.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.



Vindu i våtzone.

Preakseptert utførelse av våtzone i dagens forskrifter.



Riss i takflaten.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

TG 3:

-Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Det er tendens på motfall på 3-4 mm fra dør og mot dusjhjørnet. Gulvskinnen i dusjhjørnet vil også hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i å nå sluket, og medfører risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje på utstyr. Eier har opplyst at gulvskinnen ikke er tett mot gulvet, slik at det kan renne vann ut ved dusjing.

TG 2:

-Det er noe svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjsonen og i overgang mot dusjhjørnet.

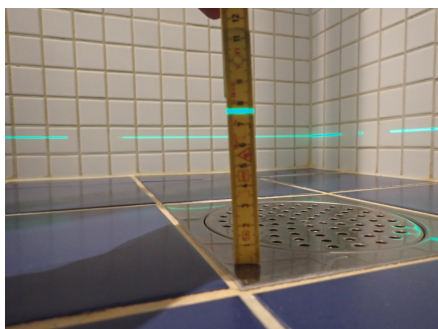
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må det foretas utbedringer av fallforhold. Som oftest er det vanskelig eller umulig å foreta lokale utbedringer ved fallforhold, og det kan ikke utelukkes at hele rommet derfor bør renoveres. Sjablongmessig estimat settes for utbedring av gulvet (om mulig), og det bemerkes at renovering av et helt bad erom med denne størrelsen kan koste over 200 000. Estimateret må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.
- Det anbefales jevnlig kontroll og opptørking av eventuelt vann som renner utover gulvet etter dusjing.
- Rommet kan fremdeles brukes med dagens fallforhold. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig, og det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.
- Misfargede fuger anbefales utbedret. Svertesoppen er ikke farlig, men den kan virke skjemmende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referansenivå laser ved dør = 75 mm. Viser at det mangler fall til sluk.



Svertesopp i fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanttettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og golv og fuktskader.



Oversiktsbilde, sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterner og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

-Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ved byggeåret var det ikke krav om lekkasjesikring på slike sisterner.

-Det er tung funksjon i skuffen på servantskapet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Undersøk muligheten for en løsning på lekkasjesikring av innebygd sistene.
- En utbedring av skuffe på servantskapet er påregnelig.



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

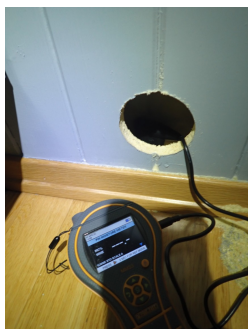
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.



1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra spisestue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Manglende fall til sluk medfører risiko for at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasje på utstyr.

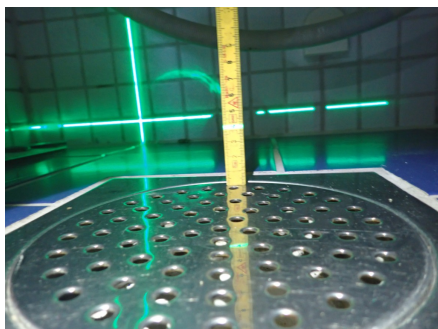
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-For å lukke avviket må det foretas utbedringer av fallforhold. Som oftest er det vanskelig eller umulig å foreta lokale utbedringer ved fallforhold, og det kan ikke utelukkes at hele rommet derfor bør renoveres. Sjablongmessig estimat settes for utbedring av gulvet (om mulig), og det bemerkes at renovering av et helt vaskerom med denne størrelsen og standarden kan koste over 200 000. Estimater må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

-Rommet kan fremdeles brukes med dagens fallforhold. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Referansenivå laser ved dør = 40 mm. Viser at det mangler fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

-Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra spisestue uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fyllingsfronter. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt. Over benk er det fliser på vegg. Det er integrert stekeovn, platetopp, mikroovn og kjøl/frysenskap.

-Ikke registrert unormale forhold. Det bemerkes at en liten del av veggstussen mot stue fra kjøkken har behov for å males.

Årstill: 2019

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2019

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert på vaskerom/wc og er inspisert innvendig. Stoppekran er plassert i felles bod. Vannkurser for vannbåren varme er innbygd i vegg i hver etasje, med luker for inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

-Stoppekran i bod og kurser i rørskap er ikke merket.

-Det mangler lekkasjesikring av rørstokker til gulvvarmesystemet i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

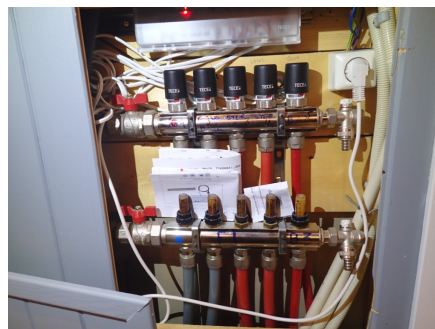
- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

-Det er særlig behov for merking av hvilken stoppekran som tilhører boenheten.

-Ved lekkasjer på rørstokker for vannbåren varme kan det bli skader i tilstøtende konstruksjoner. Det må etableres tilfredsstillende lekkasjesikring av installasjonene. Dagens forskrifter krever at lekkasjer skal være lett påviselig og ikke forårsake skade på installasjoner og bygningsdeler.



Rørstokk (rør i rør).



Rørstokk (vannbåren varme).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

-Eier har ikke opplyst om unormale forhold ved ventilasjonsløsningen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i felles bod. Rommet har sluk, men ikke tettesjikt på gulvet.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Tanken er nært ved å nå 20 år. Restlevetiden blir usikker i tiden som kommer.

-Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

-Lokket på den elektriske koblingsboksen på tanken sitter ikke påmontert. Dette gir berøringsfare og mulighet for elektrisk støt.

Konsekvens/tiltak

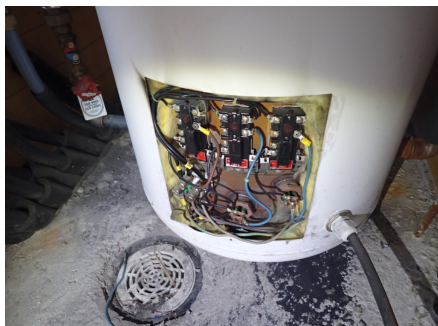
- Tiltak:

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

-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller elektrisk lekkasjestopper i tilknytning varmtvannstanken. Dagens løsning gir økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.

-Lokket på koblingsboksen må monteres.

-Sameiet må anses å ha et overordnet ansvar for eventuelle forhold ved varmtvannstanken.



Manglende lokk over koblingsboks.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme. Oppfyrst av fjernvarmeanlegg iht. eier.

-Det er ikke registrert unormale forhold ved det vannbårne anlegget. Forhold rundt vannsikkerhet er nevnt under punktet "Vannledninger".

-I 2025 ble det byttet 8 termostater, 2 masterpanel, wifi styringssentral og 9 aktuatorer tilhørende gulvvarmen. Utført av Røros VVS AS. Dokumentasjon er fremvist.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfanget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til byggeår.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. Det vil si alt av utført arbeid i boligen tilbake til byggeåret.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja -Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført, inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

Generell kommentar

-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. Det vil si alt av utført arbeid i boligen tilbake til byggeåret.
-I gang i 2. etasje henger det ned en downlight som bør utbedres.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei -Nytt i 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei -Røykvarslere fremstår uten synlige skader og er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasse av ukjent type i området.

TG 1 Fuksikring og drenering

Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Takvann ledes i et rørsystem under bakken.

-Det er kun foretatt vurdering med bakgrunn i god gjenværende levetid på nedgravd rørsystem for takvann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

-Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

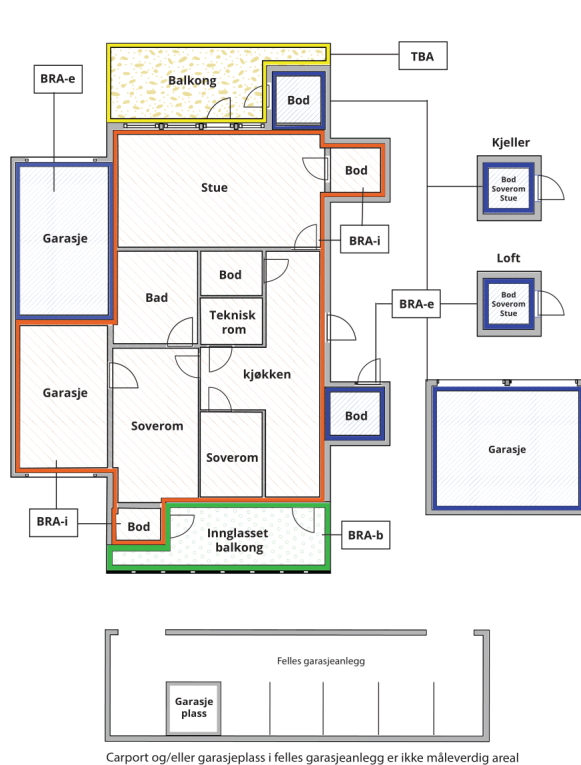
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	44			44	3
1. Etasje	52	5		57	
SUM	96	5			3
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue, vaskerom/wc	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: -Ferdigattest er datert 15.12.2006.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -I 2025 ble det byttet 8 termostater, 2 masterpanel, wifi styringssentral og 9 aktuatorer tilhørende gulvvarmen. Utført av Rørors VVS AS. Dokumentasjon er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasjerom i felles anlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Kommunapakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest, slik at lovligheten på bygget ikke er vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i firemannsbolig	96	5
Garasjerom i felles anlegg	0	22

Kommentar

Leilighet i firemannsbolig

S-rom:
-1. etasje: Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Ingrid Kvernes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	137	393		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ole Guldals gate 23C							
Hjemmelshaver							
Kvernes Ingrid, Kvernes Lars Erik							

Bygninger på eiendommen

Garasjerom i felles anlegg



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Det disponeres en garasjeplass i felles anlegg. Garasjen er oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.12.2025	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Ja
Plantegninger	15.12.2025	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Ja
Standardbeskrivelse	15.12.2025	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

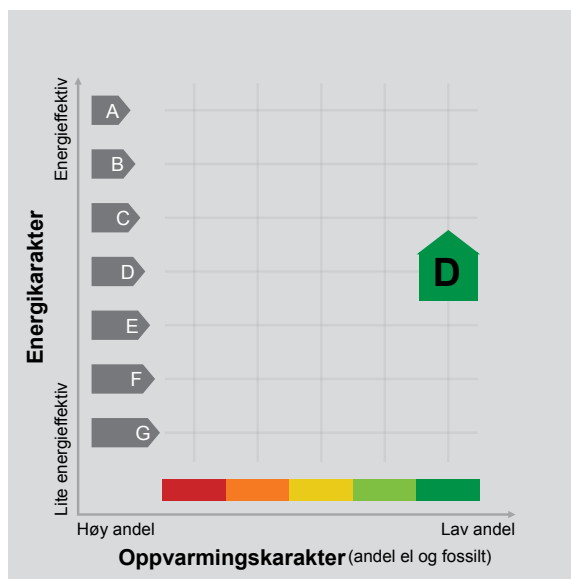
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST



Adresse	Ole Guldals gate 23C
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	17771558
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-235996
Dato	15.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

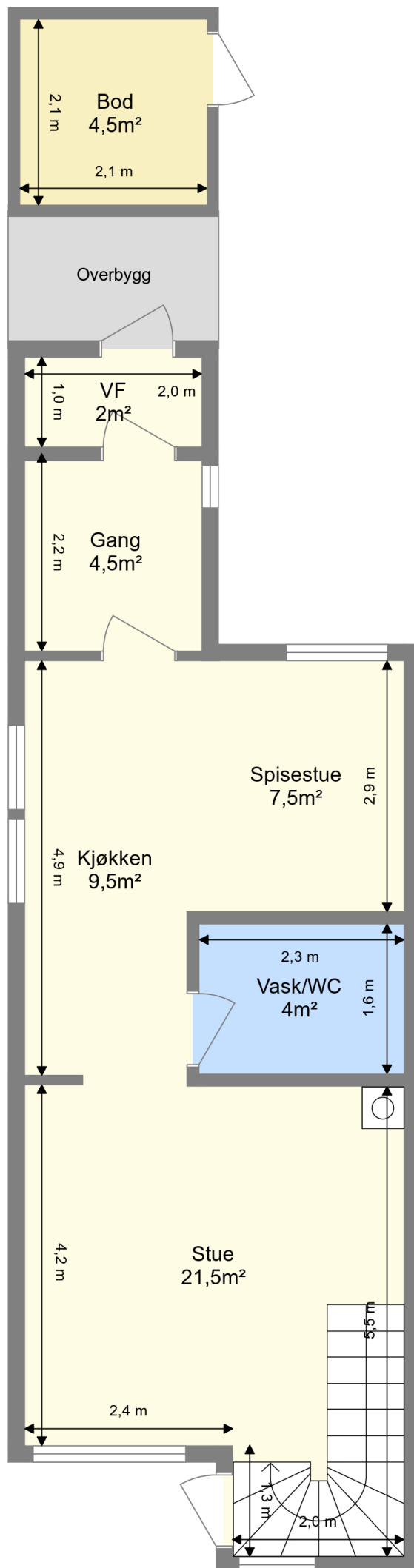
Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

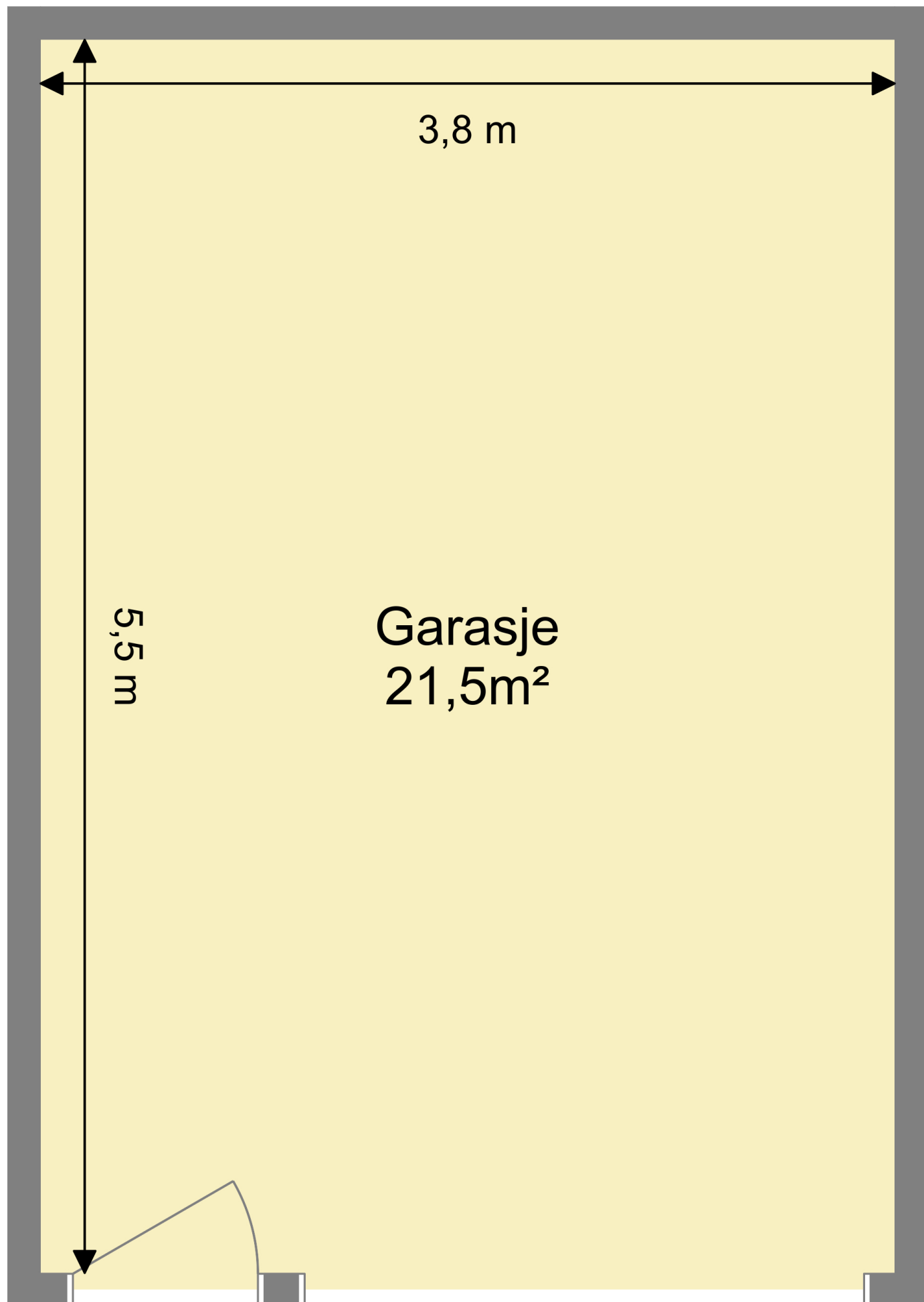
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

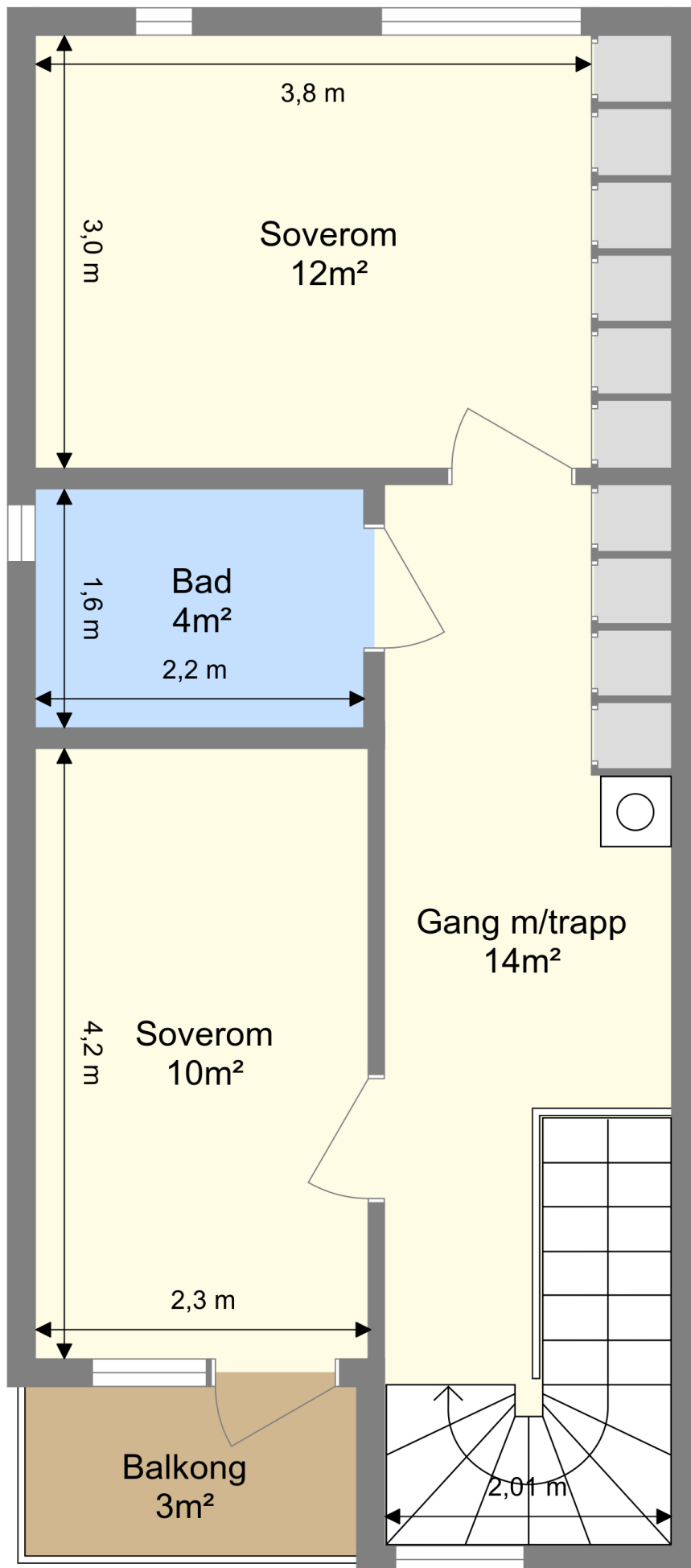
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.







Plassbygde garderober er trukket fra gulvarealet i gjeldende rom på tegningen.