

Ol-Klemmetsaveien 37A 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1991

BRA: 92 m²

BRA-i: 87 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

16

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36047>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Målinger viser at det ikke er fall til sluk. Ved en eventuell lekkasje i rommet vil vann kunne renne ut ved dør.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og ingen sikring mot eventuelt lekkasjevann ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Et bad med manglende 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. Kostnadsestimatet er satt for utbedring av fallforhold og arbeider på membranlaget. Usikkert om angitt estimat vil dekke eventuelle arbeider med tanke på utførelsen av nåværende påstøpt og membranlag.
-Per nå må det fremdeles brukes et lukket dusjkabinett, og det må foretas jevnlige kontroller av overflater.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom/WC, loftsetasje

Oppsummering

Bad fra byggeår med belegg på gulv. Malt glassfiberstrie og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Det er sluk av plast.

Av utstyr er det servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk som betjenes fra kjøkkenviften.

-Gulvet er etablert uten fall til sluket, og det er påvist et motfall på 5-6 mm i omkretsen rundt sluket. Ved dør er det 15 mm oppbrett av belegg under dør, og mindre enn 25 mm høydeforskjell fra topp av oppkanten på tettesjiktet og topp slukrist. Det er risiko for vannansamlinger på gulvet i rommet.
-Det er sprekker/skader i gulvbelegget med fare for fuktskader. Det er sprukket opp i skjøten på belegget i gulvet. Belegget har utettheter ved rørføringer, samt at det er skjært belegget uten tetting bak rørføringer i gulv.

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og avviker fra monteringsanvisning. Platene er av nyere årgang.

-Kontroll av tettesjikt bak/under bereder er vanskelig ved befaringen. Det gjøres oppmerksom på dette.

-Hulltaking er ikke foretatt, på grunn av at veggen hvor det er mest hensiktsmessig å foreta hulltaking fra bod ikke er tilgjengelig på grunn av lagrede gjenstander ved befaringen. Det er allerede påvist skader i tettesjiktet i rommet med fare for fuktskader.

TG 3 på grunn av motfall til sluk i kombinasjon med skader i tettesjikt og fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak

-Det må etableres tilstrekkelig fallforhold til sluk, samt nytt tettesjikt/overflater i rommet som er iht. dagens forskrifter. Kostnadsestimatet er satt for renovering opp mot samme standard som i dag. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

-Det er påregnelig med nærmere undersøkelser med tanke på eventuelle fuktskader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

-Trappen mangler rekkverk.

TG 3 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Forskriftsmessig rekkverk må etableres på begge sider ved trapp.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke kjent eller opplyst om noen drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakkenivå. Terrenget rundt boligen er med naturtomt og grus.

-En eventuell drenering vil ha nådd en alder med usikker restlevetid.

-Terrenget rundt boligen er delvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på grunnmur/krypkjeller.

TG 2 på grunn av delvis flatt terreng.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk.

Krypkjeller

Oppsummering

-Det er ikke adkomst til krypkjeller under bod, men den er til dels synlig fra hull i grunnmur. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader fra inspeksjonshullet, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren under bod.

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Grunnen er til dels fuktig, og dette vil derfor øke fuktnivået i kryprommene.

-Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 19,4 vektprosent. Dette øker risikoen for muggvekst.

-Stubbloftsplater har sprukket/løsnet i det ene rommet hvor det er en del rørføringer. Dette vurderes i overgangen mellom boenhetene. Skaden er ikke omfattende. Nedtynging av isolasjon er sannsynligvis årsaken.

-Ventileringen vurderes noe begrenset på grunn av få ventiler i muren.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres tilstrekkelig adkomst til kryprom under bod. Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke har adkomst. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

-Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i kjelleren.

-Sprukkede/løsnede stubbloftsplater må utbedres.

-Det anbefales å etablere noen flere ventiler, slik at det blir god gjennomlufting.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

-Rekkverket måles til ca. 81 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

TG 2 på grunn av lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.

Balkong, terrasse, platting: Platting

Oppsummering

-Det er registrert noe værslitasje i gulvet, som er påregnelig med alderen.

TG 2 på grunn av værslitasje.

Anbefalte tiltak

-Noe utskiftinger/vedlikehold av platting anbefales.

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør

Oppsummering

-Innvendige vinduer har slitasje som tegn på kondensering fra glass. Utvendige er karmer til dels værslitt.

-Balkongdøren er værslitt utvendig.

-Isolerglassene er mer enn 30 år, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduer/dør.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

-Det er noen skjolder på luftepapp i nedkant av pipe. Dette er tegn på kondensering ved gjennomføringen. Over tak ble det ikke registrert tegn på utettheter.

-Det ble ikke registrert tegn på museaktivitet ved kontroll i loftsrommet.

-Det er ikke adkomst til eventuelt møneloft, og loftsrom på sidene av trappeåpningen.

-Kontroll av bodene er begrenset på grunn av en del lagrede gjenstander/løsøre.

TG 2 på grunn av skjolder i luftepapp.

Anbefalte tiltak

-Det er påregnelig med nærmere undersøkelser ved pipe med tanke på registrerte skjolder i luftepapp.

-Det anbefales å etablere adkomst til resterende loftsrom. Dette er risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

-Nærmere kontroll av overflater i boder anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det er en skade i utkast til nedløpet ved boden.

-Det mangler utkast på 1 nedløp.

-Renner og nedløp av plast er fra byggeåret og har nådd sin forventede levetid. Det er økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Skadet utkast bør skiftes, og manglende utkast bør etableres der det mangler.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må renner og nedløp skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking

Oppsummering

- Det registreres noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ikke av omfattende grad, slik at det kun gjøres oppmerksom på dette.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av alder på tekking/undertak.

Anbefalte 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.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takstige i stål, samt feieplattform i tre.
Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dagens forskrift stiller krav til snøfanger ved glatt tekking, samt for tak med vinkel over 27 grader.

- Feieplattformer av tre er ikke godkjent. Slike plattformer skal være typegodkjente. Plattformen er av tre og er værslitt.

TG 2 på grunn av avvik på plattform.

Anbefalte tiltak

- Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår.
- For å lukke avviket må forskriftsmessig plattform monteres. Plattformer skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Oppsummering

- Det ble målt med laser i stue/kjøkken og hall i 1. etasje uten å påvise måleavvik opp mot forskriften.
- Det er skader på noen stubbloftsplater i krypkjeller. Årsaken vurderes å være nedtynging av isolasjon.

TG 2 på grunn av skader i stubbloftsplater.

Anbefalte tiltak

- Sprukkede/løsnede stubbloftsplater må utbedres.

Trapp

Oppsummering

- Trappen har kun håndløper på 1 side.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Avløpsrør

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Anlegget har usikker restlevetid og økt risiko for skader.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

-På vaskerommet mangler det deksel ved termostaten til reflektorovnen.
-Dokumentasjonen på anlegget som er montert ved byggeår foreligger ikke, og det kan være manglende dokumentasjon på annet anlegg utført i regi av tidligere eier(e).

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det må anskaffes tilstrekkelig deksel ved termostat i vaskerom.
-Boligen har delvis elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 198 liter plassert på gulv i vaskerom.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er fremlagt bilder av utførelsen av membranlaget, samt forklart oppbyggingen av det nye gulvet. Det er lagt membran over eldre gulvbelegg, samt en påstøp og en membran også over denne.
- Våtromsplatene er lagt tett mot gulv, uten bunnlist. Det er fremlagt bilder av god oppbrett på membran bak platene, men det er usikkerheter ved denne løsningen siden platene kan trekke vann ved utettheter i fuger om det skulle bli lekkasjer i konstruksjonen. Vann kan bevege seg i limlaget under flisene, og det er ingen mulighet for å kontroll utover det som er synlig på overflater.
- Sluket er fra byggeåret og har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- En løsning med flere membranlag som beskrevet, er ikke anbefalt. Om det skulle oppstå en lekkasje i konstruksjonen vil det kunne ta lang tid før eventuelle skader kan påvises fra underliggende konstruksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen.
 - Det er økt risiko for skader i våtromsplater ved valgt løsning med plater plassert tett mot gulv. Jevnlig kontroll av overflater og silikofuger er påregnelig.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. Eldre sluk av plast kan være utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Det må fremdeles brukes et lukket dusjkabinett med dagens løsning.
-

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.9.2025

Rapportdato
29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Reidun Elisabeth Nerby

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Ol-Klemmetsaveien 37A, 7374 Røros

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	135	Bruksnr:	719	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1991 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført med to plan over krypkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekkt med takstein. Gulv/etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Det ble bygd ny terrasse og satt opp nye pilarer.	Nei
2020	Badet ble oppgradert med nye overflater, tettesjikt og utstyr. Sluket er fra byggeår. Rørarbeider er utført av Rør på Røros AS. Elektrikerarbeider er utført av J Tronsaune El-Installasjon (dokumentert med samsvarserklæring).	Nei
2022	Innredning, gulv og himling i kjøkken ble oppgradert.	Nei
2023	Varmepumpa ble montert i desember 2023 av Tynset Varmeservice.	Ja
2023	Hovedytterdøren ble skiftet.	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: 1/2-part av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	55	5	0	31
Loftsetasje	32	32	0	0	0
Totalt m²	92	87	5	0	31

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	37	32	5
Totalt m²	37	32	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	55	5	BRA-i: Soverom, hall, bad, stue/kjøkken.	BRA-e: Bod.
Loftsetasje	32	26	6	BRA-i / ALH: 2 soverom, gang.	BRA-i / ALH: 2 boder.
Totalt m²	92	81	11		

Kommentar til arealberegning

-Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Fordeling av TBA (åpent areal):

-Platting: 13m².

-Terrasse: 18m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

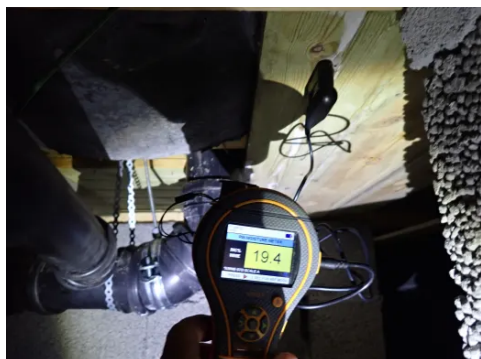
Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke kjent eller opplyst om noen drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakkenivå. Terrengtet rundt boligen er med naturtomt og grus. -En eventuell drenering vil ha nådd en alder med usikker restlevetid. -Terrengtet rundt boligen er delvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på grunnmur/krypkjeller. TG 2 på grunn av delvis flatt terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales terrengjusteringer for å lede overflatevann tilfredsstillende bort fra grunnmur. Terrengtet bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Boligen er oppført over ringmur av lettklinkerblokker. Innenfor grunnmur er det krypkjeller.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunn registreres å kunne være av løsmasser med tanke på det som er registrert inne i krypkjeller.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

-Grunnmuren fremstår uten synlige skader. Enkelte mindre riss er ikke unormalt i grunnmurer av lettklinkerblokker. Tiltak er ikke nødvendig.

6.3 Kryp kjeller



Fuktmåling i treverk viser risiko for muggvekst.



Oversiktsbilde.



Skade i stubbloftsplate.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under boligen. Adkomst er via luke i grunnmur under terrasse ved naboenheten på baksiden.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 19,4 vektprosent. Dette øker risikoen for muggvekst.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

-Det er ikke adkomst til krypkjeller under bod, men den er til dels synlig fra hull i grunnmur. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader fra inspeksjonshullet, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren under bod.

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Grunnen er til dels fuktig, og dette vil derfor øke fuktnivået i kryprommene.

-Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 19,4 vektprosent. Dette øker risikoen for muggvekst.

-Stubbloftsplater har sprukket/løst i det ene rommet hvor det er en del rørføringer. Dette vurderes i overgangen mellom boenhetene. Skaden er ikke omfattende. Nedtynging av isolasjon er sannsynligvis årsaken.

-Ventileringen vurderes noe begrenset på grunn av få ventiler i muren.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør etableres tilstrekkelig adkomst til kryprom under bod. Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke har adkomst. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

-Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i kjelleren.

-Sprukkede/løsnede stubbloftsplater må utbedres.

-Det anbefales å etablere noen flere ventiler, slik at det blir god gjennomlufting.

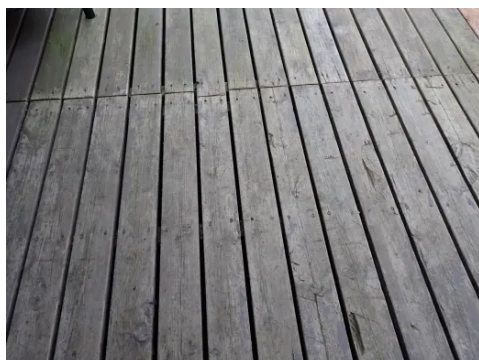
6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Rekkverkshøyde.

Type	Terrasse
Det er en terrasse med adkomst fra stue og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over pilarer av søyleblokk. Rekkverket er av malt tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble bygd ny terrasse og satt opp nye pilarer i ca. 2013 iht. eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
-Rekkverket måles til ca. 81 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.	
TG 2 på grunn av lavt rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting



Værslitt dekke.

Type	Platting
Det er en platting av impregnert trevirke på fremsiden av boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Eldre konstruksjon.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
-Det er registrert noe værslitasje i gulvet, som er påregnelig med alderen.	
TG 2 på grunn av værslitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Noe utskiftinger/vedlikehold av platting anbefales.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør



Slitt balkongdør.



Slitasje i vinduskarmer.

Beskrivelse

-Malte vinduer med 2+1-lags glass.
-Malt balkongdør med 2+1-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

-Innvendige vinduer har slitasje som tegn på kondensering fra glass. Utvendige er karmen til dels værslitt.
-Balkongdøren er værslitt utvendig.
-Isolerglassene er mer enn 30 år, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduer/dør.

6.7 Vinduer og dører: Hovedytterdør og innerdører

Beskrivelse

-Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Malt tredør til bod.
-Innvendig er det malte glatte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Hovedytterdøren ble skiftet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold ved hovedytterdør og innerdører.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Kun foretatt normalt vedlikehold. Fasader ble malt i 2023.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
-Kledning fremstår uten vesentlig stor slitasje. Enkelte mindre sprekker i kledning er vanlig med alderen. -Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Skjolder i luftpapp på nedside av pipe.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler. Det er delvis skrå takflater og flat himling mot tak. Utmot knevegger er det kneloft, samt at det vurderes et møneloft/kaldtloft over flat himling.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

- Det er noen skjolder på luftpapp i nedkant av pipe. Dette er tegn på kondensering ved gjennomføringen. Over tak ble det ikke registrert tegn på utettheter.
- Det ble ikke registrert tegn på museaktivitet ved kontroll i loftsrommet.
- Det er ikke adkomst til eventuelt møneloft, og loftsrom på sidene av trappeåpningen.
- Kontroll av bodene er begrenset på grunn av en del lagrede gjenstander/løsøre.

TG 2 på grunn av skjolder i luftpapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er påregnelig med nærmere undersøkelser ved pipe med tanke på registrerte skjolder i luftpapp.
- Det anbefales å etablere adkomst til resterende loftsrom. Dette er risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.
- Nærmere kontroll av overflater i boder anbefales.

6.10 Renner og nedløp



Sprekker/skade i utkast.

Type	Plast
Renner og nedløp er utført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

- Det er en skade i utkast til nedløpet ved boden.
- Det mangler utkast på 1 nedløp.
- Renner og nedløp av plast er fra byggeåret og har nådd sin forventede levetid. Det er økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skadet utkast bør skiftes, og manglende utkast bør etableres der det mangler.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må renner og nedløp skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler. Det er luftespalter ved gesims/raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen synlige tilstandssvekkelser.	

6.12 Takteking

Type teking	Takstein
Taket er tekket med glatt takstein. Det er et forenklet undertak.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Det er blitt utbedret fuktinntrekk ved ventilasjonsgjennomføring over tak av Blikkenslager Tønset.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
-Det registreres noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ikke av omfattende grad, slik at det kun gjøres oppmerksom på dette.	
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking og undertak. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.	
TG 2 på grunn av alder på teking/undertak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Utstyr på tak



Plattform av tre.

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er etablert takstige i stål, samt feieplattform i tre.

Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dagens forskrift stiller krav til snøfanger ved glatt tekking, samt for tak med vinkel over 27 grader.

-Feieplattformer av tre er ikke godkjent. Slike plattformer skal være typegodkjente. Plattformen er av tre og er værslitt.

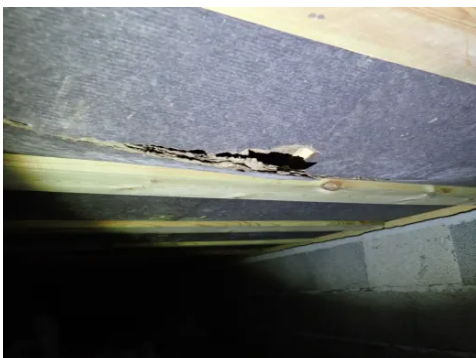
TG 2 på grunn av avvik på plattform.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt taktekking bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår.

-For å lukke avviket må forskriftsmessig plattform monteres. Plattformer skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje



Skader i stubbloftsplater.

Type

Trebjelkelag

Gulvet er av trebjelkelag.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Det ble målt med laser i stue/kjøkken og hall i 1. etasje uten å påvise måleavvik opp mot forskriften.

-Det er skader på noen stubbloftsplater i krypkjeller. Årsaken vurderes å være nedtynging av isolasjon.

TG 2 på grunn av skader i stubbloftsplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Sprukkede/løsnede stubbloftsplater må utbedres.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Loftsetasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
-Det ble målt med laser i begge soverom i loftsetasjen uten å påvise måleavvik opp mot forskriften.	
TG-1	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue/kjøkken. Pipa er steinkledd i 1. etasje.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
-Det registreres ingen unormale forhold.	
TG-1	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt. Laminatplater på vegg over benk.

- Innredning, gulv og himling ble oppgradert i 2022.
- Det registreres ingen unormale forhold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.18 Lovlighet

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?

Nei

- Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 1991. Ferdigattest er ikke et krav på boliger omsøkt før 01-01-1998.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

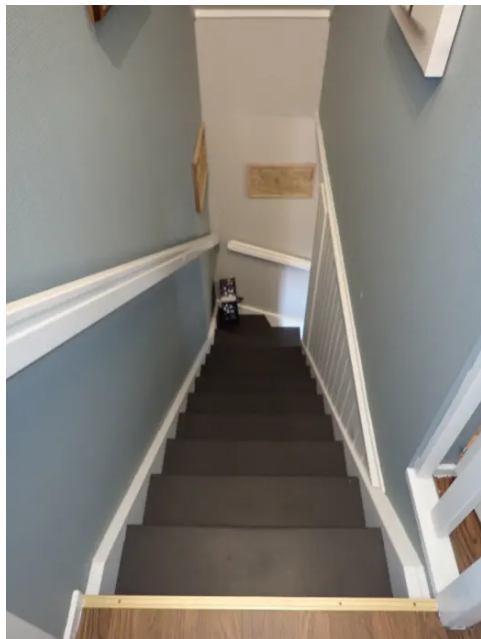
- Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

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

Nei

- Røykvarslere og slukkeapparat er nye i 2025.

6.19 Trapp



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med lukkede trinn. Håndløper er montert på 1 side. Det er et malt rekkverk av tre i loftsetasjen.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

-Trappen har kun håndløper på 1 side.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Av det som er kjent er det kun koblet om anlegg i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det ble forlenget rør til dusjkabinett og servant, samt plugget rør til vaskemaskin. Opplyst utført av Rør på Røros AS.

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?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Anlegget har usikker restlevetid og økt risiko for skader.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Det er synlige rør av kobber og plast. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Av det som er kjent er det kun koblet om anlegg i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Det ble forlenget rør til dusjkabinett og servant, samt plugget rør til vaskemaskin. Opplyst utført av Rør på Røros AS.

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

Ja

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

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**

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

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i hall. Det er i hovedsak en skjult el-installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Sikringsskapet ble renoveret, og det ble lagt varmekabler og installert noe nytt anlegg på badet i 2020. Utført av J Tronsaune El-installasjon AS. Samsvarserklæringen er datert 12-01-2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-På vaskerommet mangler det deksel ved termostaten til reflektorovnen. -Dokumentasjonen på anlegget som er montert ved byggeår foreligger ikke, og det kan være manglende dokumentasjon på annet anlegg utført i regi av tidligere eier(e). TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må anskaffes tilstrekkelig deksel ved termostat i vaskerom. -Boligen har delvis elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i stue.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa ble montert i desember 2023 av Tynset Varmeservice.	
Når var siste service på anlegget?	
-Det er fremvist dokumentasjon på service utført i mai 2025 av Tynset Varmeservice. -Service anbefales annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1991	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 198 liter plassert på gulv i vaskerom. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

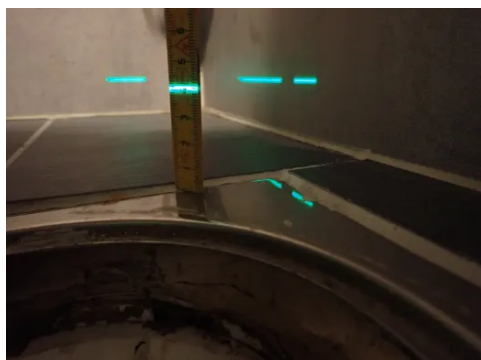
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

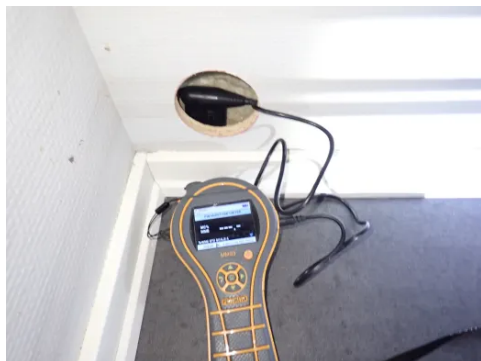
TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.26 Våtrom: Bad, 1. etasje



Det mangler fall til sluk. Referansenivå på laserhøyde ved dør er på samme høyde som sluket (40 mm).



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppgradert i 2020 med nye overflater, dusjkabinett, servantskap og tettesjikt på gulv og vegg. Klosettet ble skiftet ved et tidligere tidspunkt. Sluket er originalt.

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?

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-3

-Målinger viser at det ikke er fall til sluk. Ved en eventuell lekkasje i rommet vil vann kunne renne ut ved dør.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og ingen sikring mot eventuelt lekkasjevann ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Et bad med manglende 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. Kostnadsestimatet er satt for utbedring av fallforhold og arbeider på membranlaget. Usikkert om angitt estimat vil dekke eventuelle arbeider med tanke på utførelsen av nåværende påstøpt og membranlag.

-Per nå må det fremdeles brukes et lukket dusjkabinett, og det må foretas jevnlige kontroller av overflater.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
-----------	-------

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

-Det er fremlagt bilder av utførelsen av membranlaget, samt forklart oppbyggingen av det nye gulvet. Det er lagt membran over eldre gulvbelegg, samt en påstøp og en membran også over denne.

-Våtromsplatene er lagt tett mot gulv, uten bunnlist. Det er fremlagt bilder av god oppbrett på membran bak platene, men det er usikkerheter ved denne løsningen siden platene kan trekke vann ved utettheter i fuger om det skulle bli lekkasjer i konstruksjonen. Vann kan bevege seg i limlaget under flisene, og det er ingen mulighet for å kontroll utover det som er synlig på overflater.

-Sluket er fra byggeåret og har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-En løsning med flere membranlag som beskrevet, er ikke anbefalt. Om det skulle oppstå en lekkasje i konstruksjonen vil det kunne ta lang tid før eventuelle skader kan påvises fra underliggende konstruksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen.

-Det er økt risiko for skader i våtromsplater ved valgt løsning med plater plassert tett mot gulv. Jevnlig kontroll av overflater og silikonfuger er påregnelig.

-Overvåk tilstanden jevnlig. Eldre sluk av plast kan være utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

-Det må fremdeles brukes et lukket dusjkabinett med dagens løsning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjkabinett, servant i innredning og klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk som betjenes fra kjøkkenviften. Tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende hall. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
-Det er fremlagt bilder tatt under utførelsen av badet.	

6.27 Våtrom: Vaskerom/WC, loftsetasje



Motfall ved sluk. Referansenivå på laserhøyde ca. 1 meter ut fra sluk = 40 mm. Viser motfall på ca. 5 mm.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei



Utettheter i tettesjikt / utførelse ved rørføringer som kan medføre fuktskader ved lekkasjer i rommet.



Sprekk i belegget i hjørnet som kan ha vært slik ved tidligere dusjing. Det mangler bunnlist ved våtromsplater.

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad fra byggeår med belegget på gulv. Malt glassfiberstri og våtromsplater på vegger. Takess i himling.
Det er sluk av plast.
Av utstyr er det servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk som betjenes fra kjøkkenviften.

-Gulvet er etablert uten fall til sluket, og det er påvist et motfall på 5-6 mm i omkretsen rundt sluket. Ved dør er det 15 mm oppbrett av belegget under dør, og mindre enn 25 mm høydeforskjell fra topp av oppkanten på tettesjiktet og topp slukrist. Det er risiko for vannansamlinger på gulvet i rommet.

-Det er sprekker/skader i gulvbelegget med fare for fuktskader. Det er sprukket opp i skjøten på belegget i gulvet. Belegget har utettheter ved rørføringer, samt at det er skjært belegget uten tetting bak rørføringer i gulv.

-Våtromsplater er montert uten bunnlist og avviker fra monteringsanvisning. Platene er av nyere årgang.

-Kontroll av tettesjikt bak/under bereder er vanskelig ved befaringen. Det gjøres oppmerksom på dette.

-Hulltaking er ikke foretatt, på grunn av at veggen hvor det er mest hensiktsmessig å foreta hulltaking fra bod ikke er tilgjengelig på grunn av lagrede gjenstander ved befaringen. Det er allerede påvist skader i tettesjiktet i rommet med fare for fuktskader.

TG 3 på grunn av motfall til sluk i kombinasjon med skader i tettesjikt og fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak

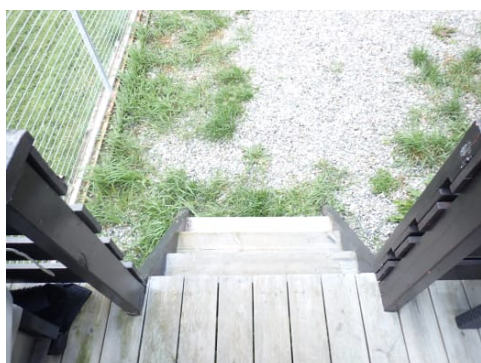
-Det må etableres tilstrekkelig fallforhold til sluk, samt nytt tettesjikt/overflater i rommet som er iht. dagens forskrifter. Kostnadsestimatet er satt for renovering opp mot samme standard som i dag. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

-Det er påregnelig med nærmere undersøkelser med tanke på eventuelle fuktskader.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.28 Øvrig: Utvendig trapp



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Det er etablert trapp opp til terrassen på baksiden. Trappen er oppført i impregneret trevirke.

Oppsummering av øvrig

TG-3

-Trappen mangler rekkverk.

TG 3 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Forskriftsmessig rekkverk må etableres på begge sider ved trapp.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant